



S.E.L.A.S SAFAR & ASSOCIES
Huissiers de Justice

20 Boulevard Gambetta
77000 MELUN

☎ 06.80.61.58.38

✉ safar-associes@huissier-justice.fr
www.huissiermelun77.fr

PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION
QUERCIOUS VENANT AUX DROITS DE
LA CAIXA GERAL DE DEPOSITOS

C/

MR ET MME HEURTEAU
9 BIS UE CAMBOT
77190 VILLIERS EN BIERE

18 JANVIER 2023

EXPEDITION

S.E.L.A.S SAFAR & ASSOCIES

Huissiers de Justice Associés

20 Boulevard Gambetta

77002 MELUN

☎ 01.64.52.84.89

✉: constat@huissiermelun77.fr

www.huissiermelun.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MERCREDI DIX HUIT JANVIER
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 10 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIUS ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121 et dont le siège est à PARIS (75017)-92 avenue de Wagram et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206 ayant son siège social à PARIS (75020)-256 bis, rue des Pyrénées, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, société de droit portugais, dont le siège social est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à PARIS (75009) 38-40, rue de Provence, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par son directeur général en France,

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 28 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Faisant éléction de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de :

SELARL IMBERT ET ASSOCIES, intervenant par Maître Laurence IMBERT ; Avocat au Barreau de Melun, 9, rue de la Brasserie Grüber 77000 MELUN

EN VERTU :

- D'un titre exécutoire notarié reçu le 30 octobre 2014 par Maître Emmanuel DELPORTE, notaire à GRAND COURONNE (76530) contenant prêt de 370 000.00 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à la société DISTRALH et engagement de caution solitaire de Monsieur et de Madame HEURTEAU.

Et

- D'un arrêt de la Cour d'appel de PARIS en date du 17 novembre 2021, définitif ayant confirmé le jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 05 avril 2019 qui avait condamné in solidum Monsieur et Madame HEURTEAU.

Je, Anne-Sophie LANCELOT, Commissaire de Justice salariée, au sein de la SELAS SAFAR & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice, demeurant 20, Boulevard Gambetta à MELUN (77000)

Assistée de Monsieur Bruno VERDIER et Madame Sophie VERDIER, société S B V EXPERTISES, et de Monsieur Christophe BERTHEL, société BEA en charge de la réalisation des différents diagnostics techniques.

Et accompagnée de Monsieur Rémi COMBROUZE, serrurier, société OPBS et de deux témoins, Madame Martine ROUIERE et Monsieur Philippe ROUIERE.

Me suis transportée ces jour, mois et an que dessus, à 10 heures et 05 minutes, à VILLIERS EN BIÈRE (77190), 9 bis, rue Cambot, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant à Monsieur [REDACTED] et [REDACTED]

Dont la requérante poursuit l'expropriation en la forme légale, faute pour les intéressés d'avoir obtempéré au commandement de payer valant saisie-immobilière qui leur a été signifié suivant acte de mon ministère en date du 23/11/2022.

En arrivant sur place, j'ai sonné à l'interphone.

Le portail automatique s'ouvre.

Un homme m'ouvre la porte et me déclare être Monsieur [REDACTED] ainsi déclaré.

J'ai décliné mes nom, prénom et qualité en lui présentant ma carte professionnelle, et lui ai exposé l'objet de ma mission.

Monsieur [REDACTED] m'a invité à pénétrer dans les lieux avec les personnes m'assistant et à procéder à la description et aux diagnostics techniques.

Une femme est présente et me déclare être Madame [REDACTED], ainsi déclarée.

Là étant, j'ai visité l'ensemble immobilier et procédé à la description suivante accompagnée des époux [REDACTED].

Remarques :

Monsieur [REDACTED] déclare que la maison a été construite en 2006.

La maison est équipée d'un chauffage au sol avec pompe à chaleur.

INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE

- **Entrée**

On accède à la maison par une porte vitrée a deux battants. Les vitres sont fumées.

La porte est en bon état et en bon état de fonctionnement.

Le sol est recouvert de dalles de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture, en bon état.

Il s'agit d'un plafond cathédral.

Il y a un escalier en béton recouvert d'une peinture face à moi donnant accès au 1^{er} étage.

Sur le plafond cathédral, il y a une suspension au milieu. Le plafond est fissuré à plusieurs endroits.

Dans l'axe de la porte d'entrée, il y a 2 fenêtres de toit de type Velux.

Derrière l'escalier, sur le mur, il y a une ouverture vitrée, en bon état.

A gauche de la porte se trouvent un visiophone et un boîtier d'ouverture du portail.

Il y a 1 prise téléphone et 1 prise de courant.

(Photographies n°1 à n° 6)



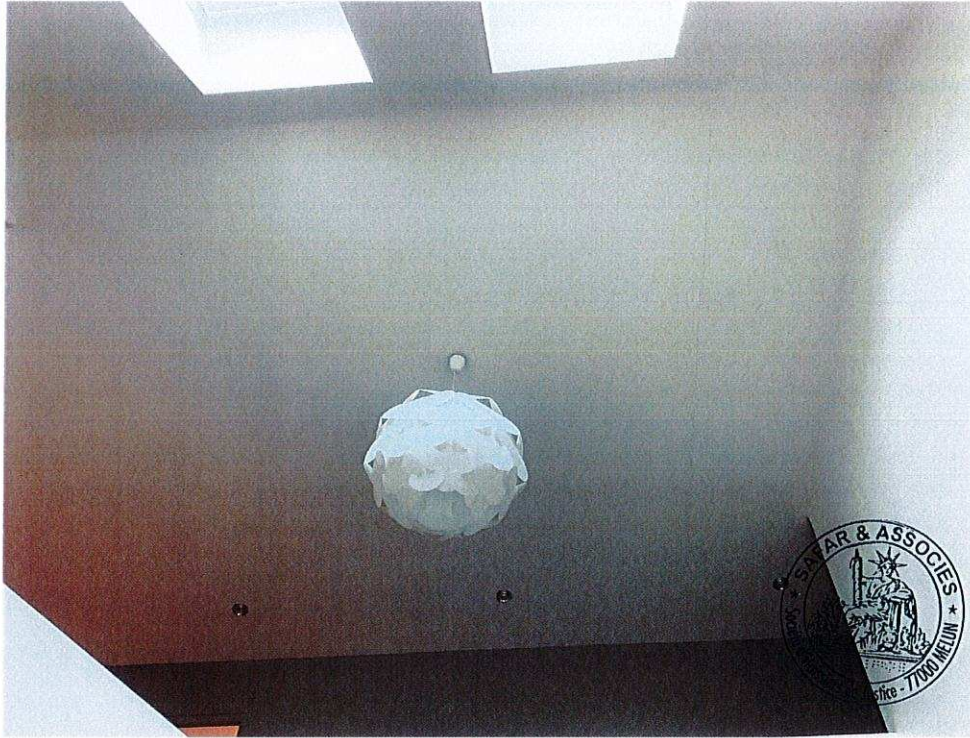
Photographie n°1.



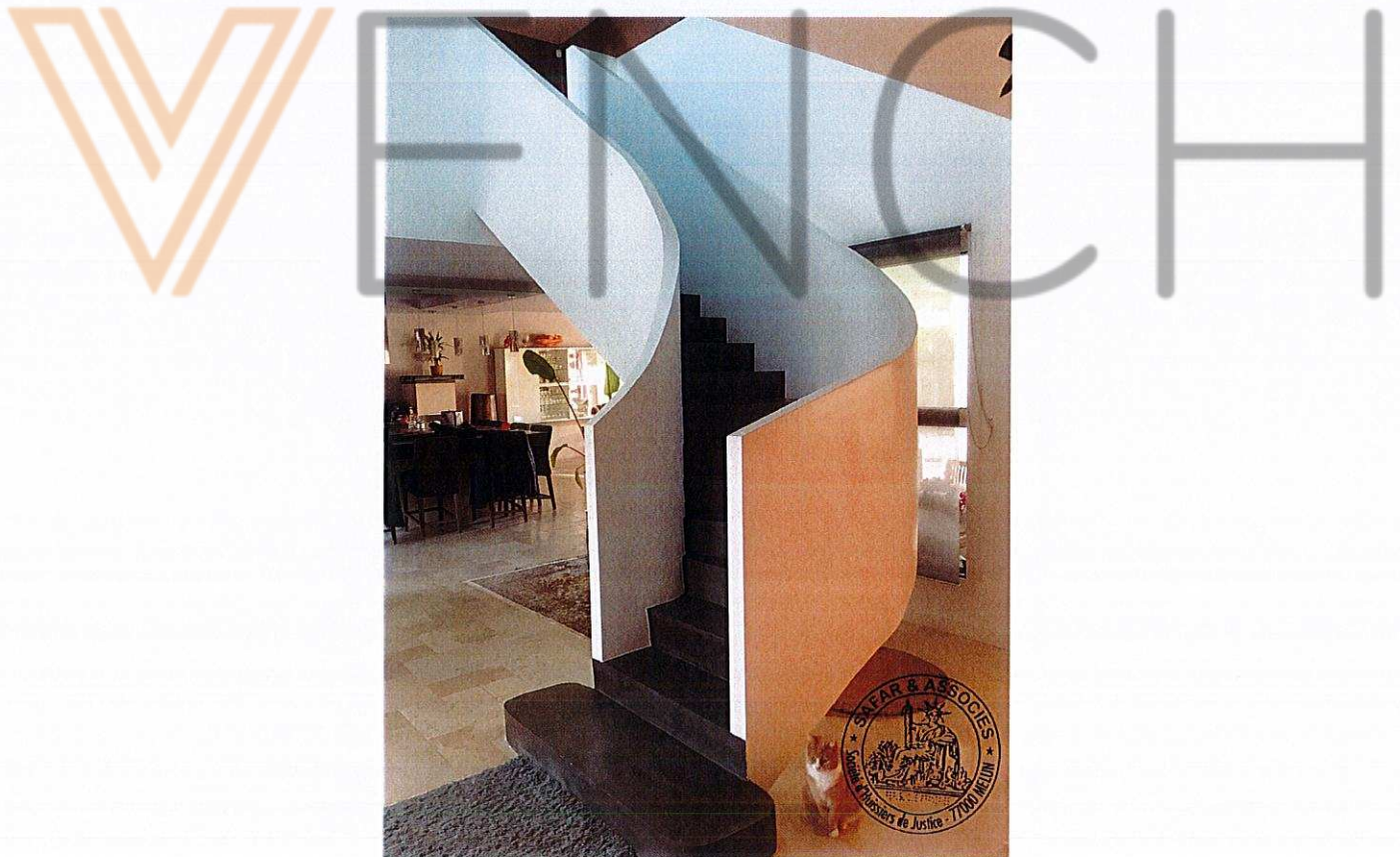
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

- **Salon**

À droite de l'entrée, il y a l'espace salon.

Le sol est recouvert de dalle de travertin, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

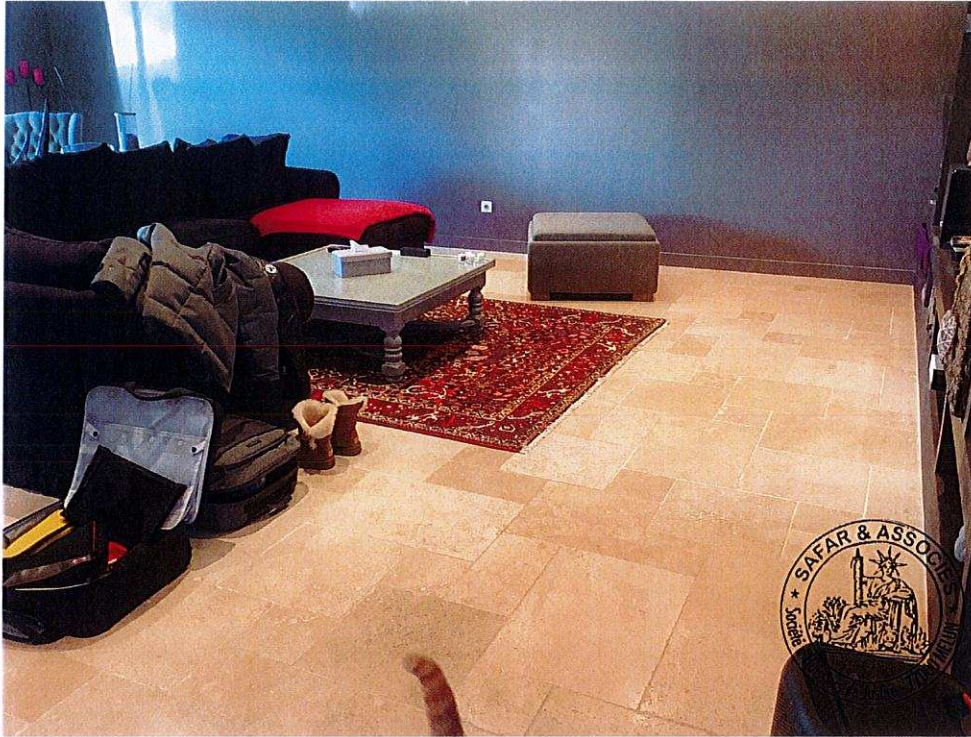
Le plafond est recouvert d'une peinture, en bon état avec spots encastrés. Les spots sont en bon état et en bon état de fonctionnement.

Dans le salon, se trouvent 2 baies vitrées coulissantes en PVC en bon état.

À l'extérieur, se trouvent des volets roulants électriques en PVC devant les 2 baies vitrées.

Il y a 3 prises de courant, 1 prises TV et 1 prise câble de ce qu'il en est visible.

(Photographies n°7 à n° 12)



Photographie n°7.



Photographie n°8.



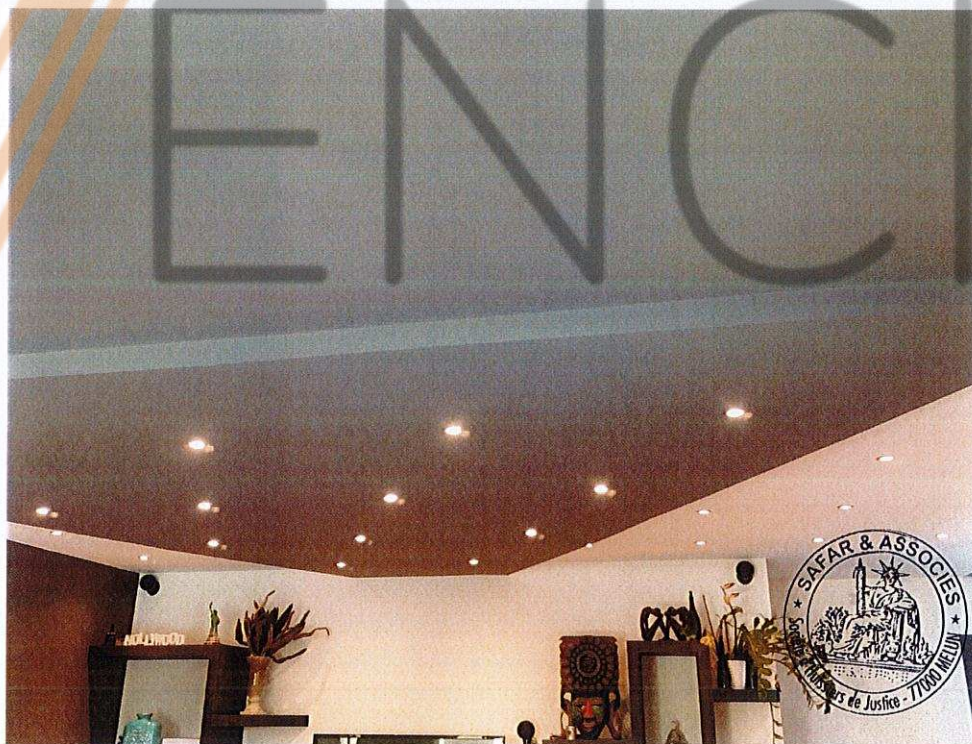
Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.

- **Cuisine - salle à manger**

A gauche de l'entrée, se trouve l'espace cuisine et salle à manger.

Cuisine :

Le sol est recouvert de dalles de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Au milieu, il y a un îlot central en carrelage, sur lequel se trouvent 2 planchas de marque AEG ainsi qu'une plaque WOK de marque AEG. L'ensemble est en bon état.

Il y a des placards de rangement sous les planchas.

Au plafond, au-dessus de l'îlot central, il y a des points lumineux en bon état de fonctionnement. Au central du plafond, il y a 2 hottes aspirantes de marque ELECTROLUX au-dessus de chaque plancha.

Sur le mur du fond, il y a des meubles de cuisine. Sur le plan de travail, il y a évier poissonnier en inox encastré avec robinet poissonnier en inox.

Sur le plan de travail, dans la continuité, il y a une plaque à induction et une hotte aspirante de marque BROAN.

Devant l'évier et la plaque de cuisine, le mur est en partie recouvert d'un carrelage en bon état.

Dans les meubles bas, il y a un lave-vaisselle de marque SIEMENS encastré.

En entrant dans la partie cuisine, il y a un meuble dans lequel se trouve une cafetière encastrée de SIEMENS.

Sur le mur à ma gauche lorsque je suis face à la cuisine, il y a 2 baies vitrées coulissantes en PVC en bon état.

A l'extérieur, il y a des volets roulants électriques en PVC.

Salle à manger :

Dans la partie de la salle à manger, il y a une suspension lumineuse au plafond en bon état de fonctionnement.

Le sol est en dalles de travertin également, en bon état.

Les murs et le plafond sont en peinture, en bon état.

De chaque côté de la pièce se trouvent 2 baies vitrées coulissantes en PVC, en bon état.

A l'extérieur, il y a des volets roulants électriques en PVC

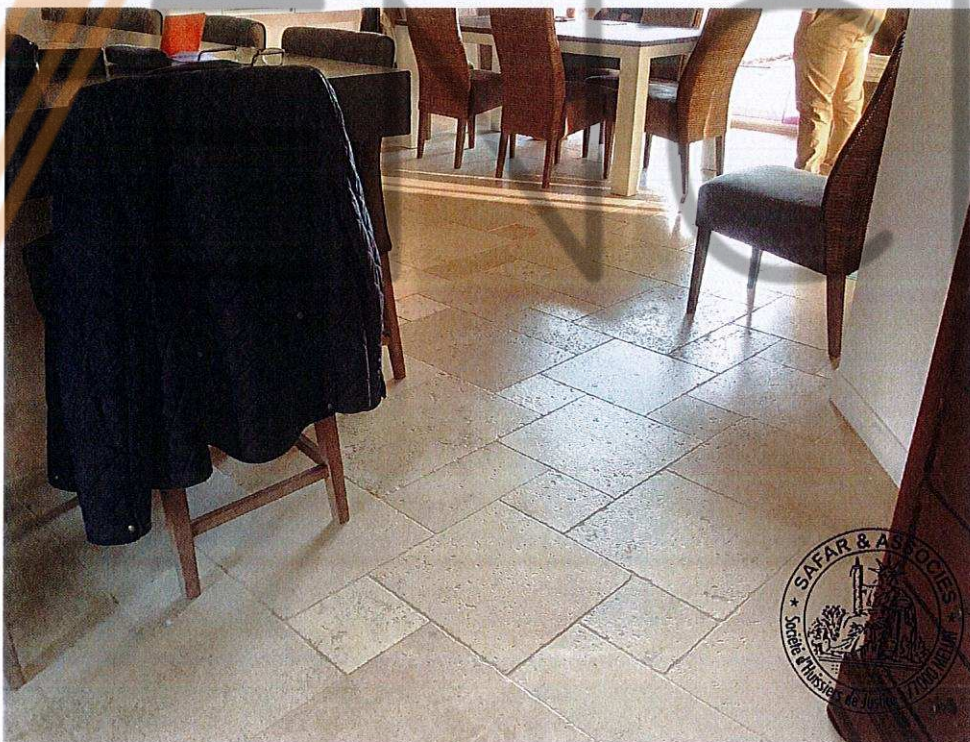
De ce qu'il en est visible, il y a 5 prises de courant.

Un cache est manquant sur un interrupteur dans la partie cuisine.

(Photographies n°13 à n°29)



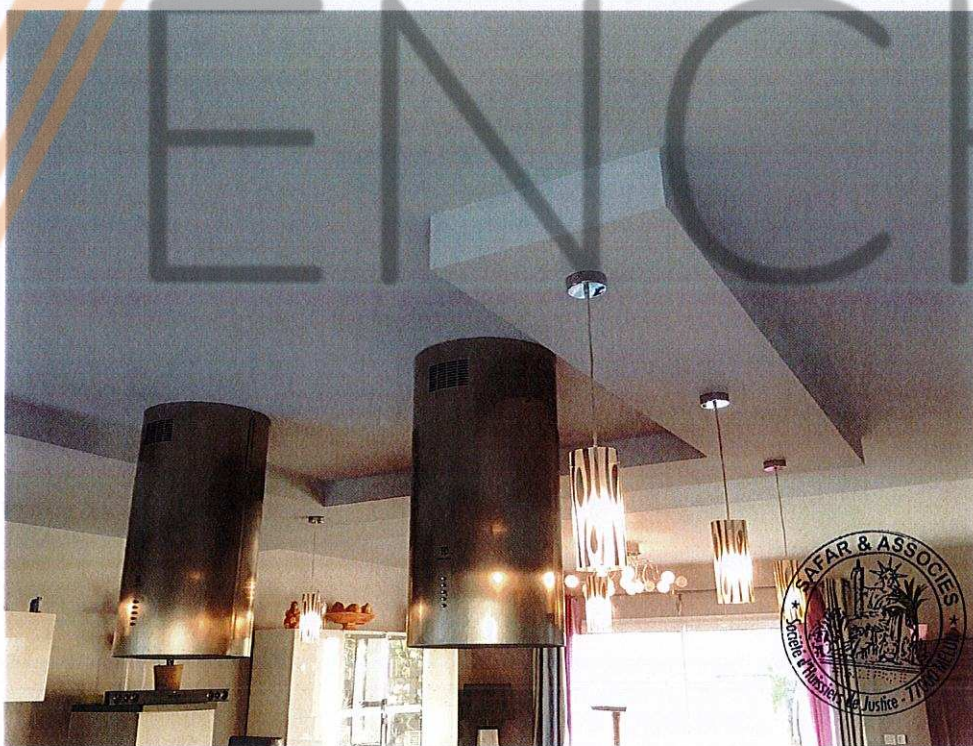
Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.

• Couloir

De la porte d'entrée, sur ma droite, avant la partie salon, il y a un couloir.

Le couloir desservant :

- Un local technique
- Un sanitaire
- Un placard
- L'accès au garage.

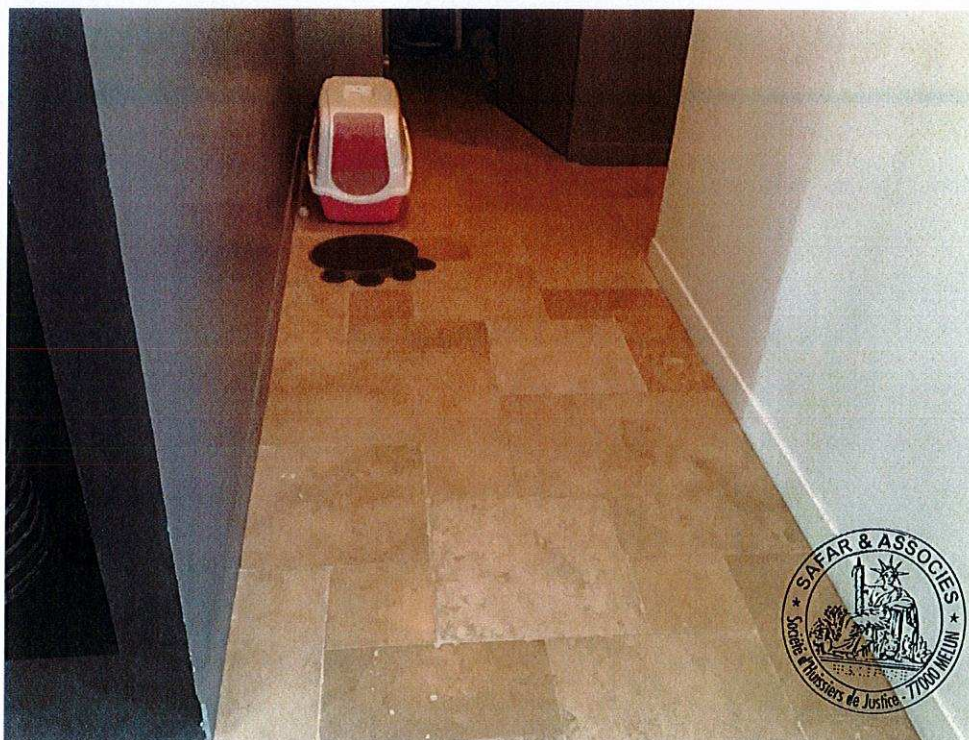
Le sol est recouvert de dalles de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture, en bon état.

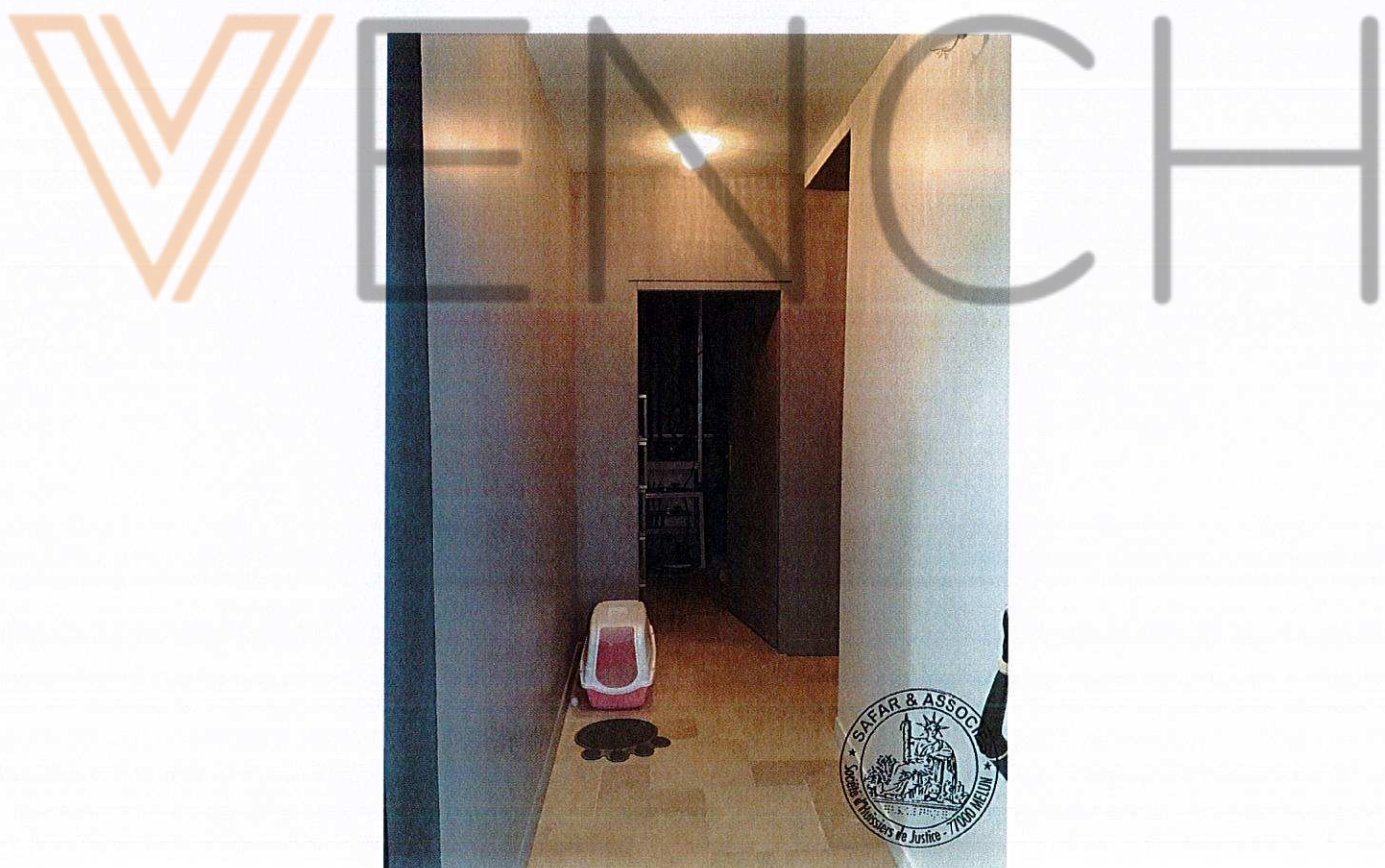
Sur le mur à ma droite se trouvent des fils électriques pendants.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec 3 point lumineux en bon état de fonctionnement.

(Photographies n°30 à n°33)



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.

- **Local technique**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état général.

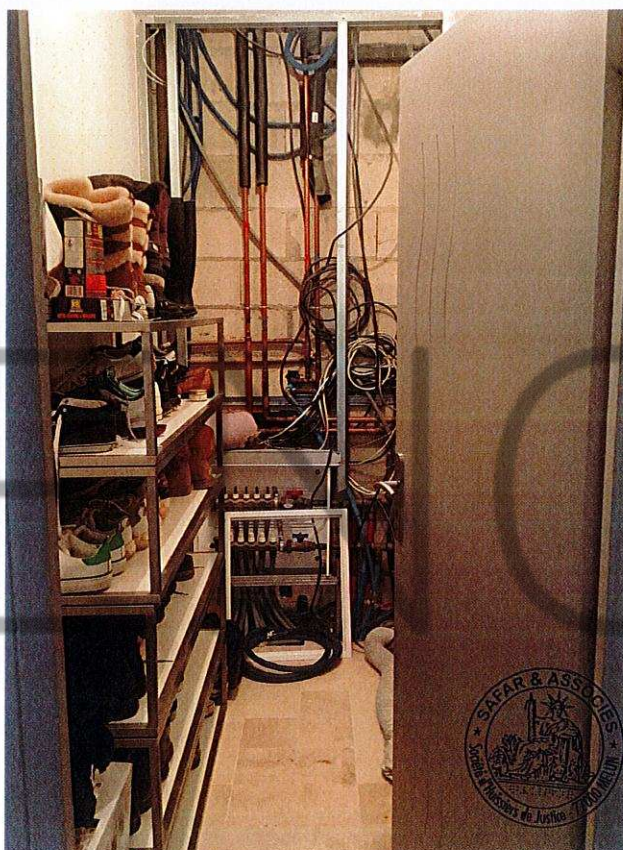
Le sol est recouvert de dalles de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de plaques de placoplâtre avec une première couche d'enduit.

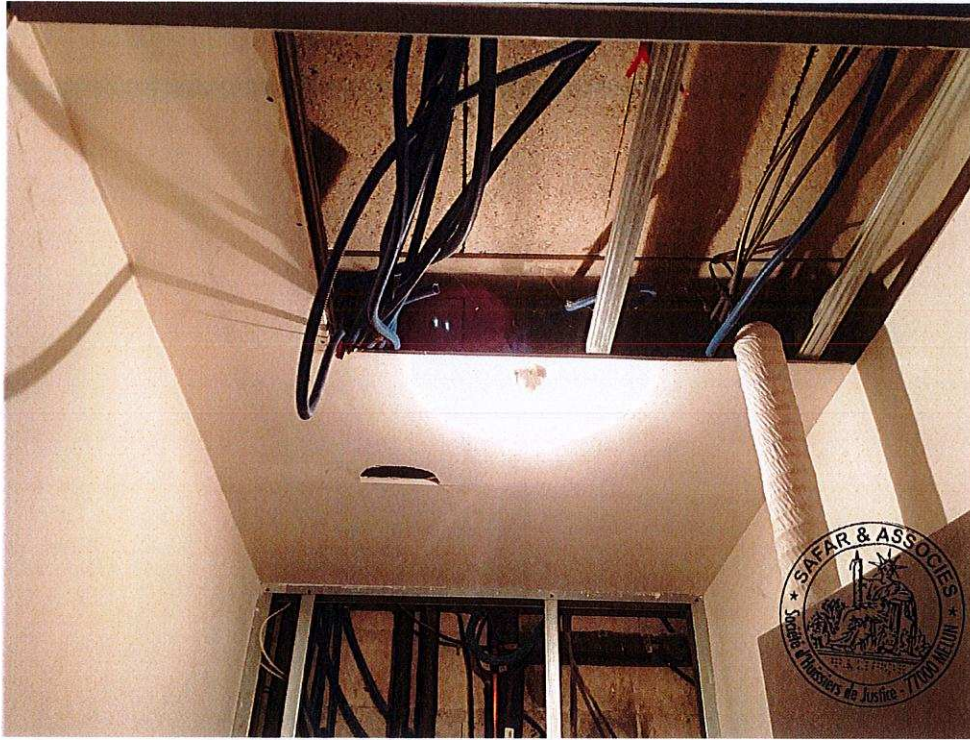
Sur le mur face à moi se trouvent différents appareils électroniques. Il n'y a pas de plaque de placoplâtre, uniquement les rails.

Le plafond est en partie recouvert de plaques de placoplâtre. Il y a 2 ouvertures au plafond avec des gaines, tuyaux et câbles visibles.

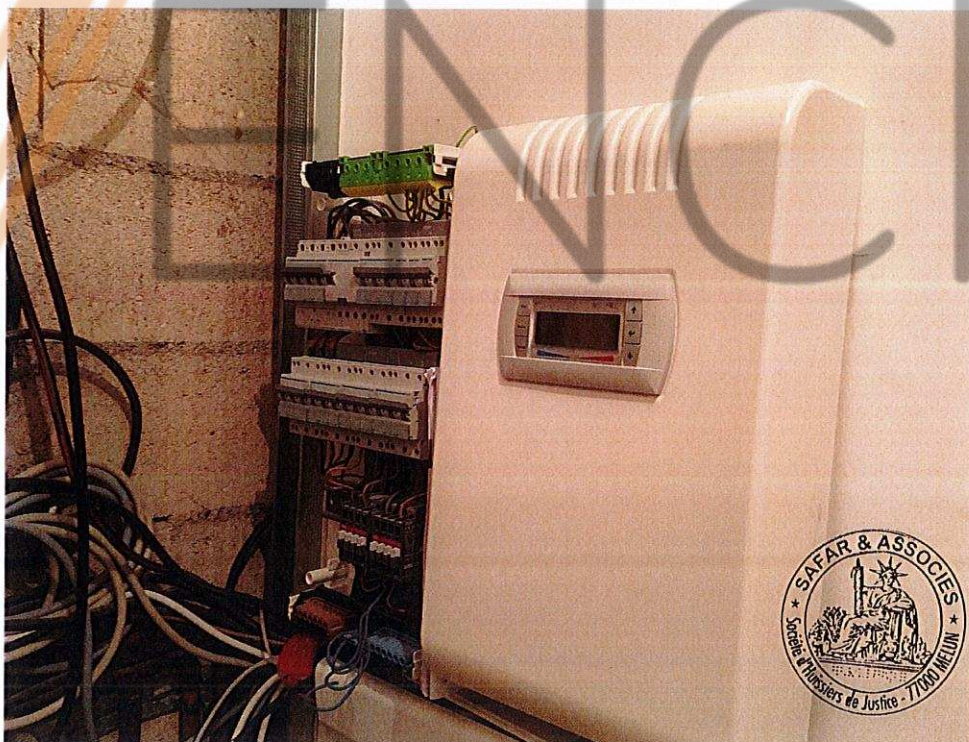
(Photographies n°34 à n°37)



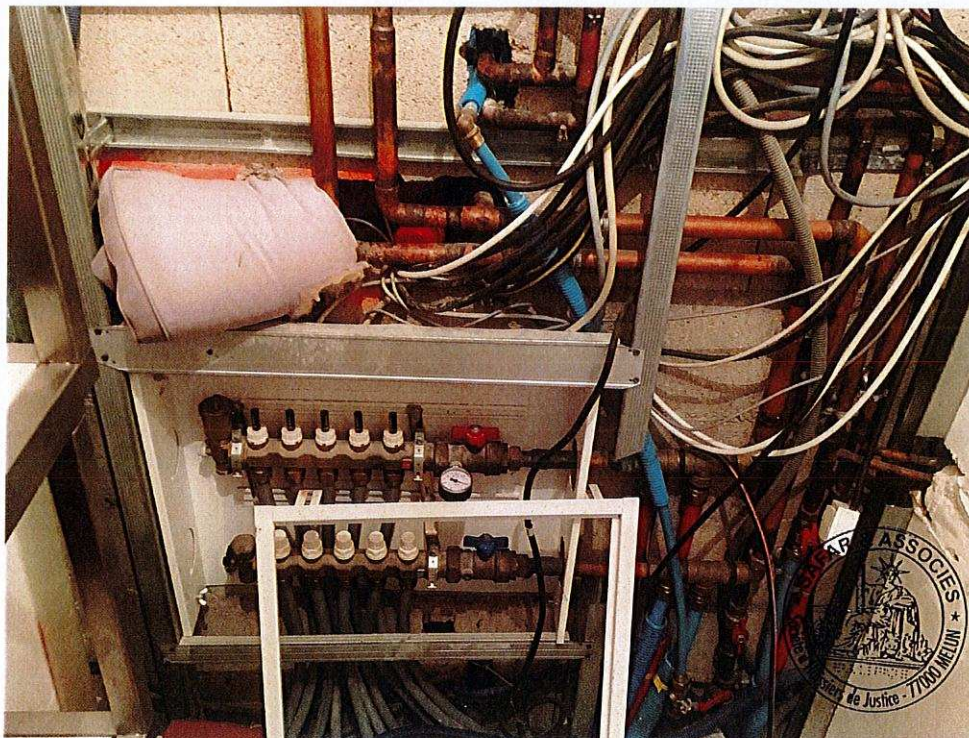
Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.

- **Sanitaire**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état général.

Le sol est en dalle de travertin, en bon état.

Les murs sont en peinture et en carrelage devant les points d'eau (lavabo et sanitaire)

Le plafond est en peinture en bon état avec un point lumineux en bon état de fonctionnement.

Il y a une fenêtre à un battant simple en bon état et en bon état de fonctionnement.

Le sanitaire est en bon état et en bon état de fonctionnement. A droite du sanitaire, il y a des étagères en placoplâtre.

Il y a un meuble lavabo évier en placoplâtre avec étagères en bon état. Il y a une vasque posée en bon état. La robinetterie est en bon état.

(Photographies n°38 à n°43)



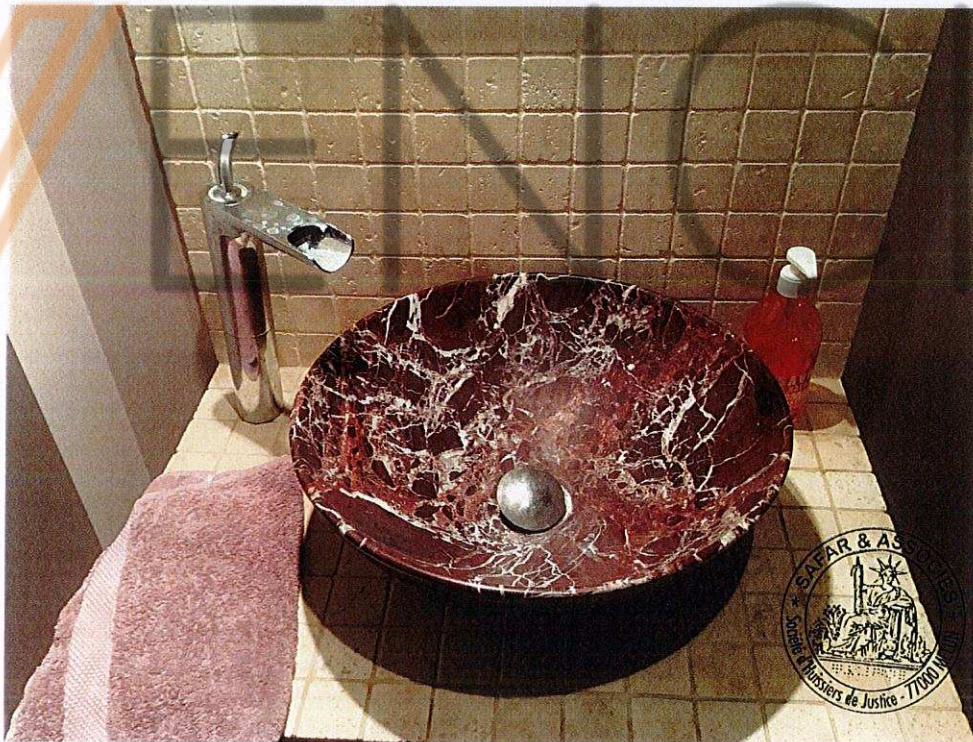
Photographie n°38.



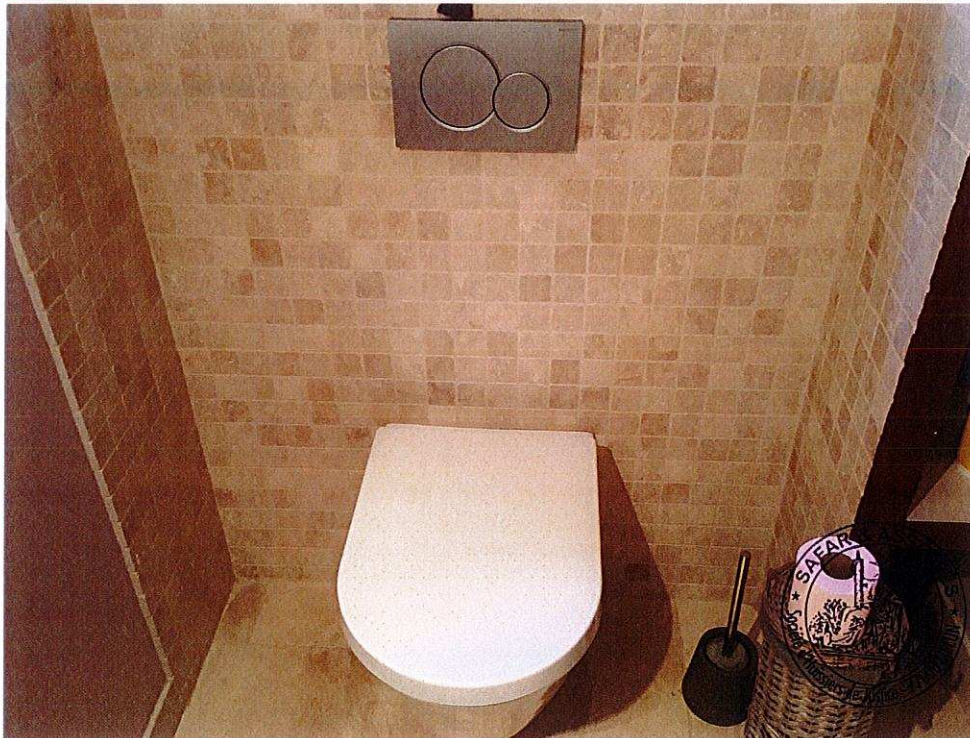
Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.



Photographie n°42.



Photographie n°43.

- **Placard**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état avec clé.

Le sol est en dalle de travertin, en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

Il y a un point lumineux en bon état de fonctionnement.

(Photographies n°44 à n°46)



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.

- **Garage**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état avec clé.

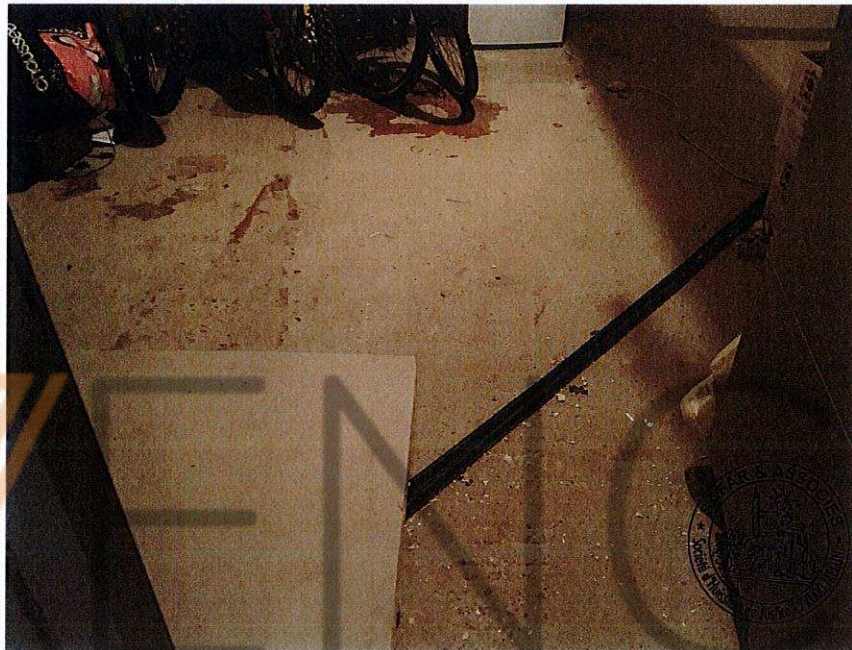
Le sol est en béton brut en bon état.

Les murs sont en placoplâtre brut en bon état.

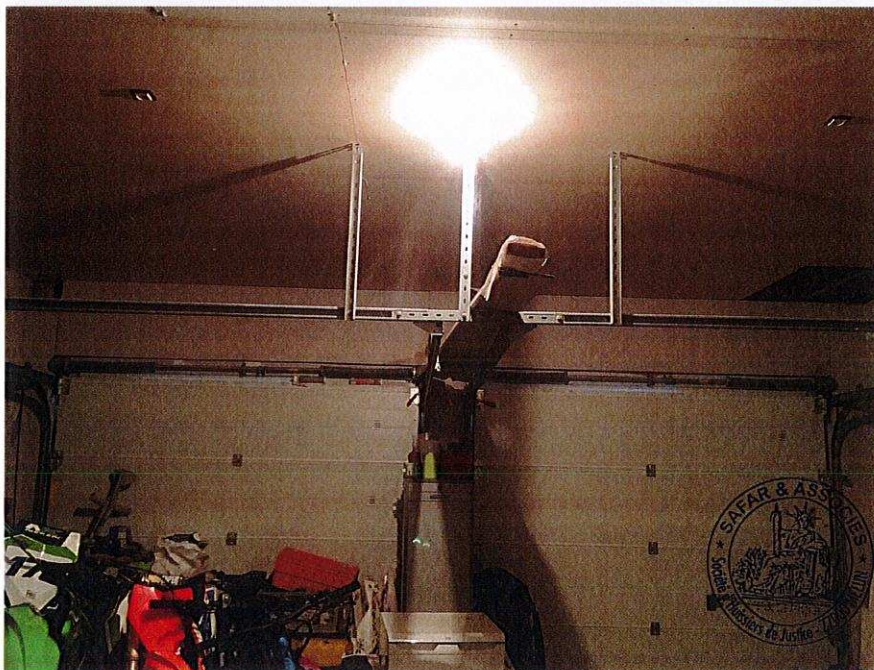
Le plafond est en placoplâtre brut en bon état avec quelques ouvertures par endroits. Il y a un point lumineux en bon état de fonctionnement.

Il y a 2 portes automatiques en PVC en bon état général.

(Photographies n°47 à n°50)



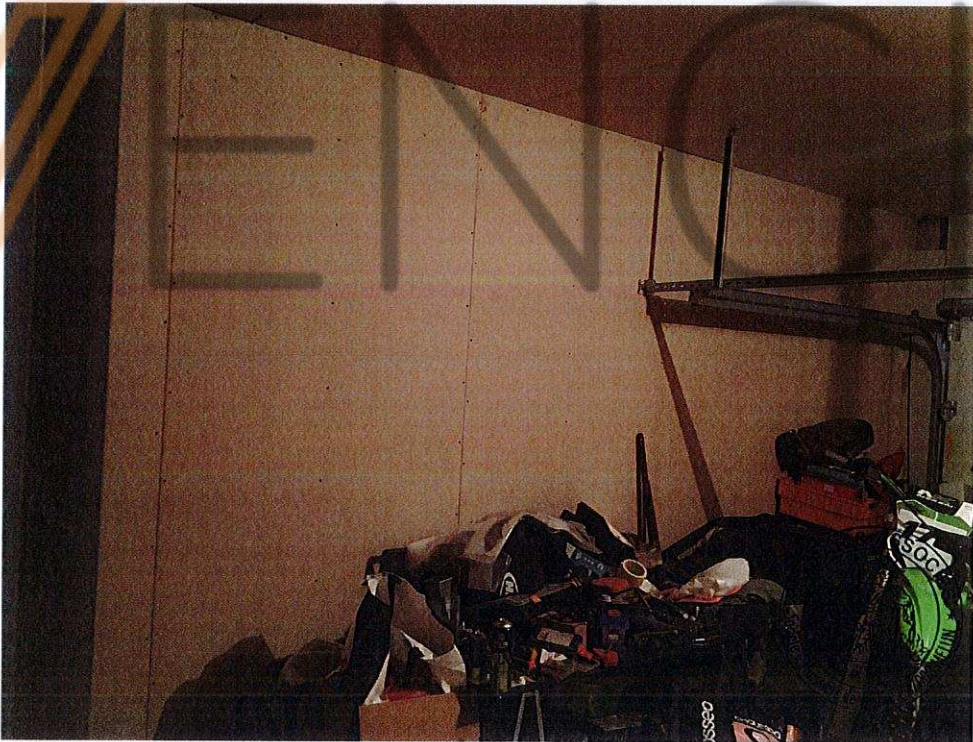
Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.

- **Escalier et cage d'escalier**

Depuis l'entrée, il y a un escalier en béton recouvert d'une peinture en bon état général.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture.

Il s'agit d'un plafond cathédral avec des plusieurs fissures.

Il y a un point lumineux et deux fenêtres de toit.

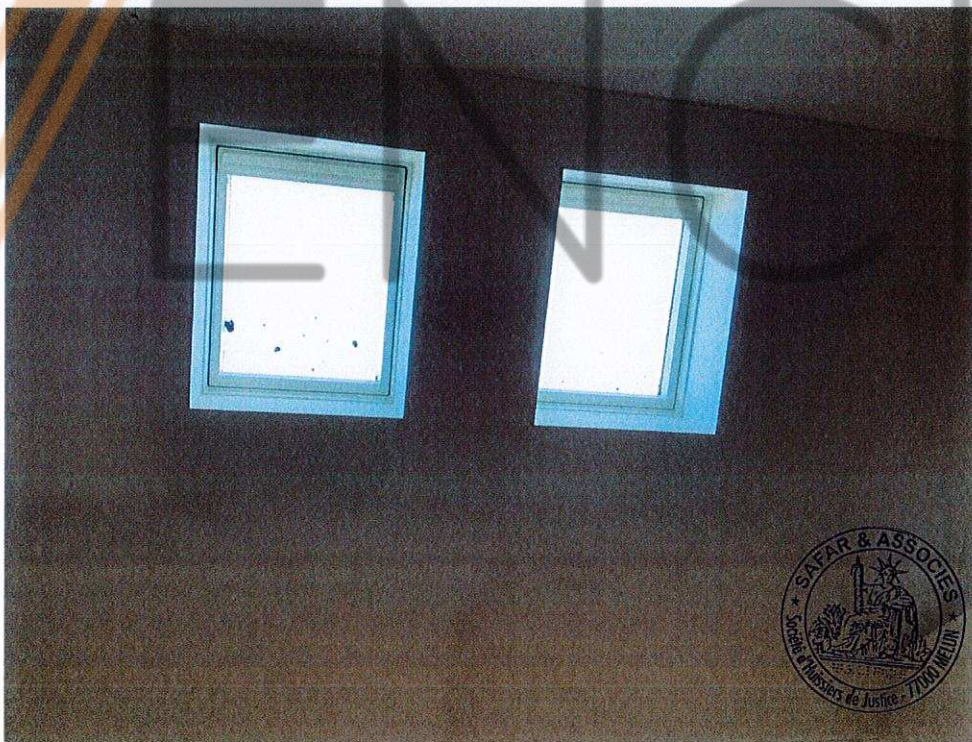
(Photographies n°51 à n°57)



Photographie n°51.



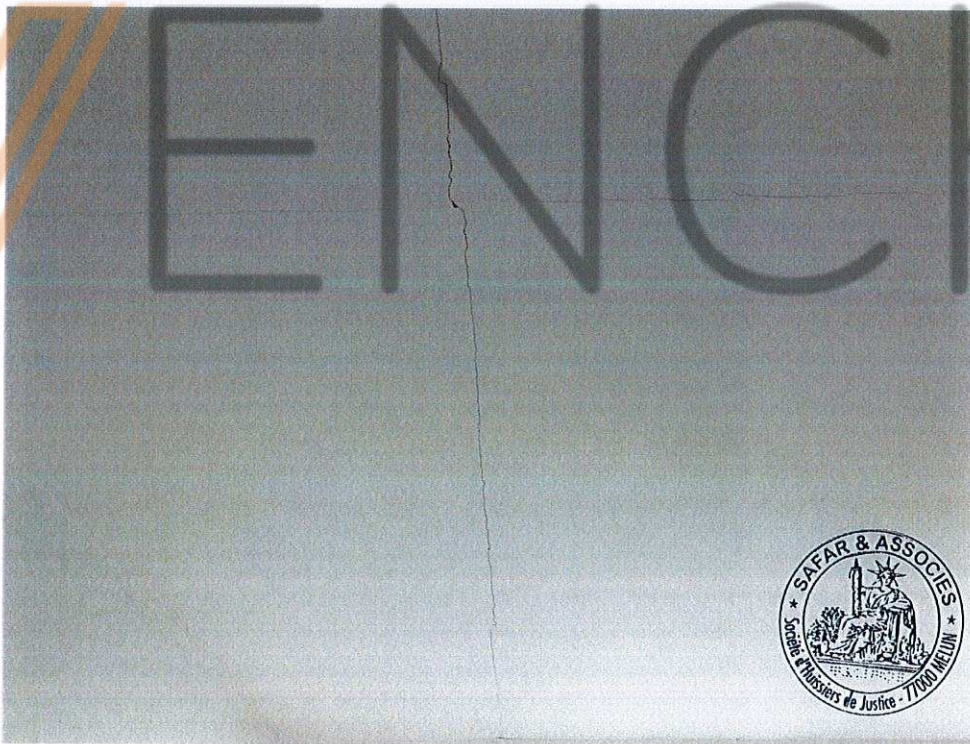
Photographie n°52.



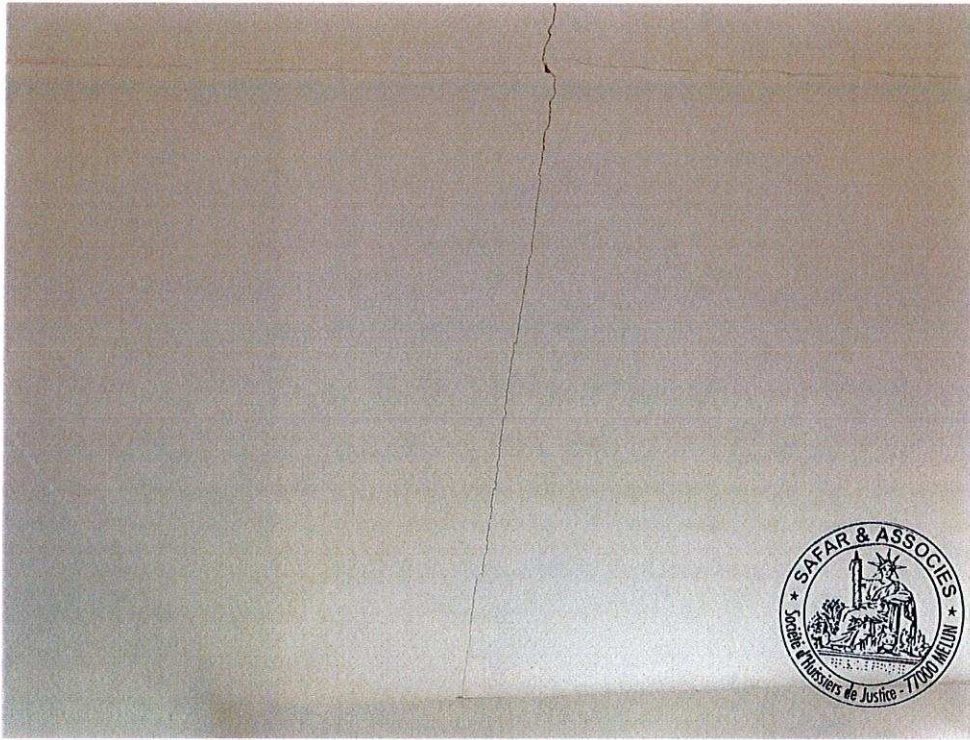
Photographie n°53.



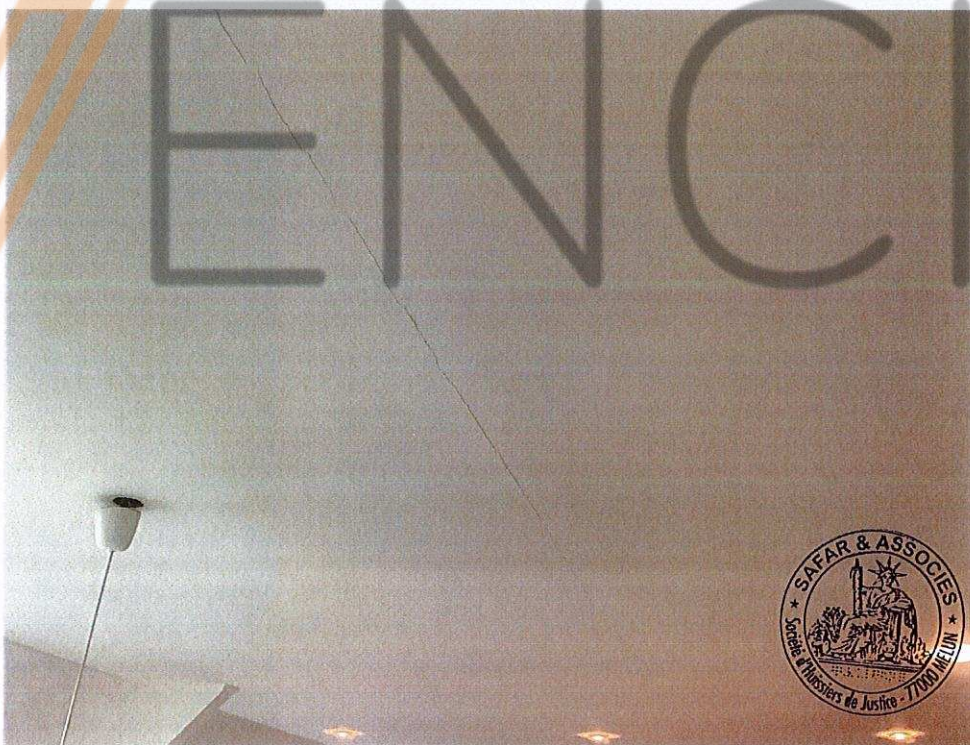
Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.



Photographie n°57.

PREMIER ETAGE

- **Piece palière - Couloir**

En haut de l'escalier, on arrive sur une première pièce palière et sur un couloir à ma droite desservant une buanderie, 3 chambres avec salle de douche, mezzanine et dressing , un sanitaire, un bureau et une suite parentale.

Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec des spots encastrés. L'ensemble est en bon état général. Il est à noter que trois spots actuellement ne sont pas en état de fonctionnement.

Sur la pièce palière se trouvent huit fenêtres de toit VELUX en bon état état général avec stores intégrés.

Il y a des poutres apparentes recouvertes d'une peinture en bon état sur la pièce palière. Il y a un visiophone

De ce qu'il en est visible, il y a 3 prises de courant, 1 prises TV et 1 prise câble.

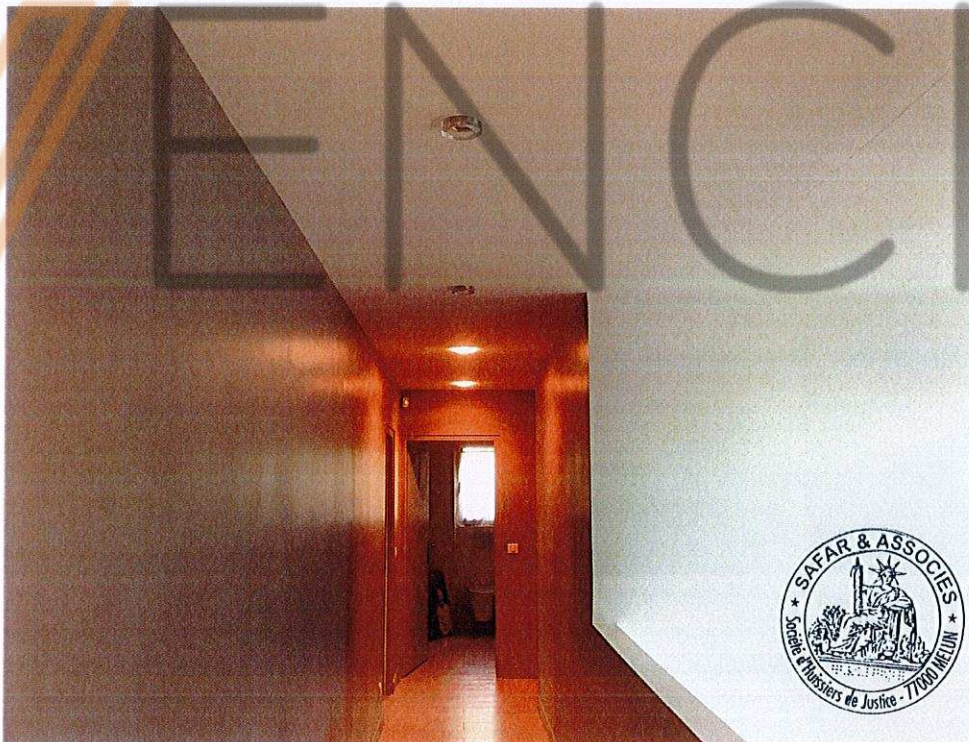
(Photographies n°58 à n°68)



Photographie n°58.



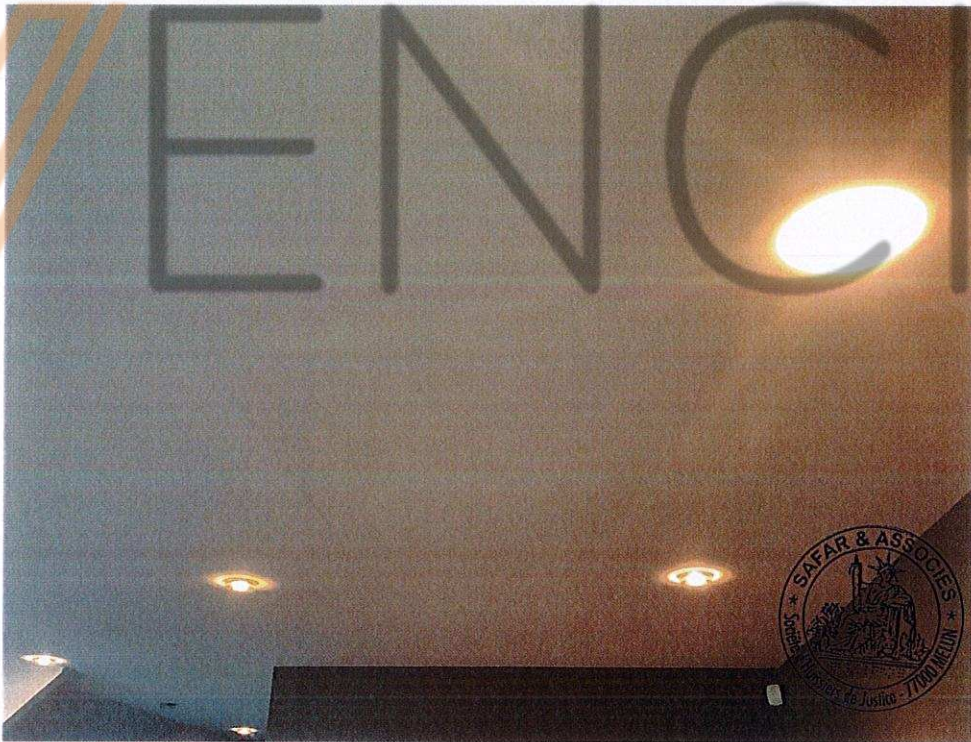
Photographie n°59.



Photographie n°60.



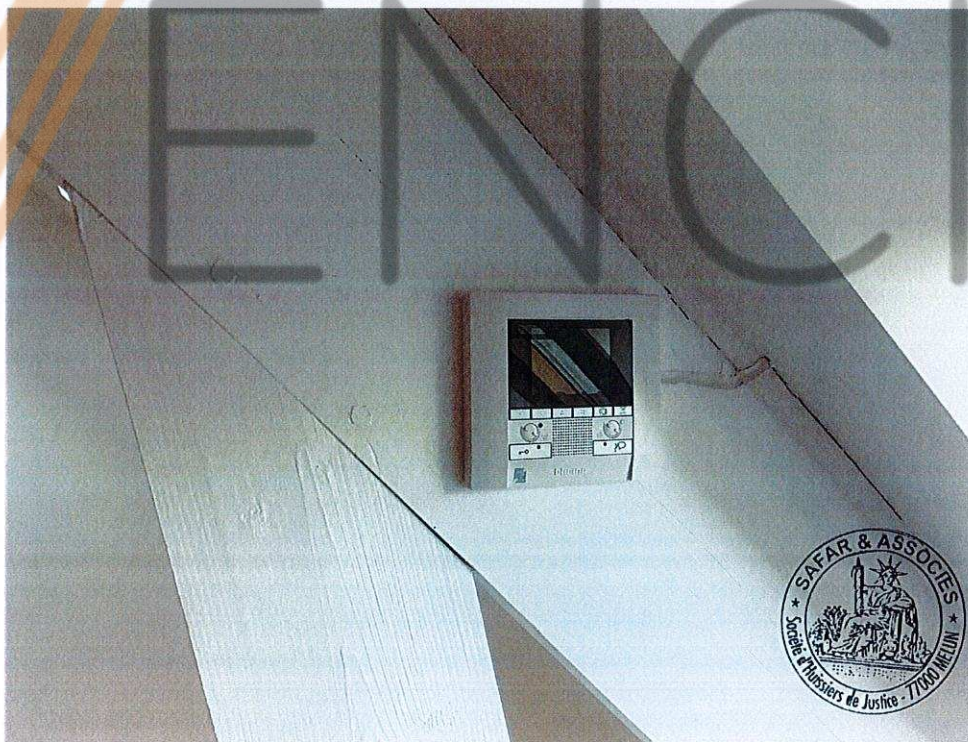
Photographie n°61.



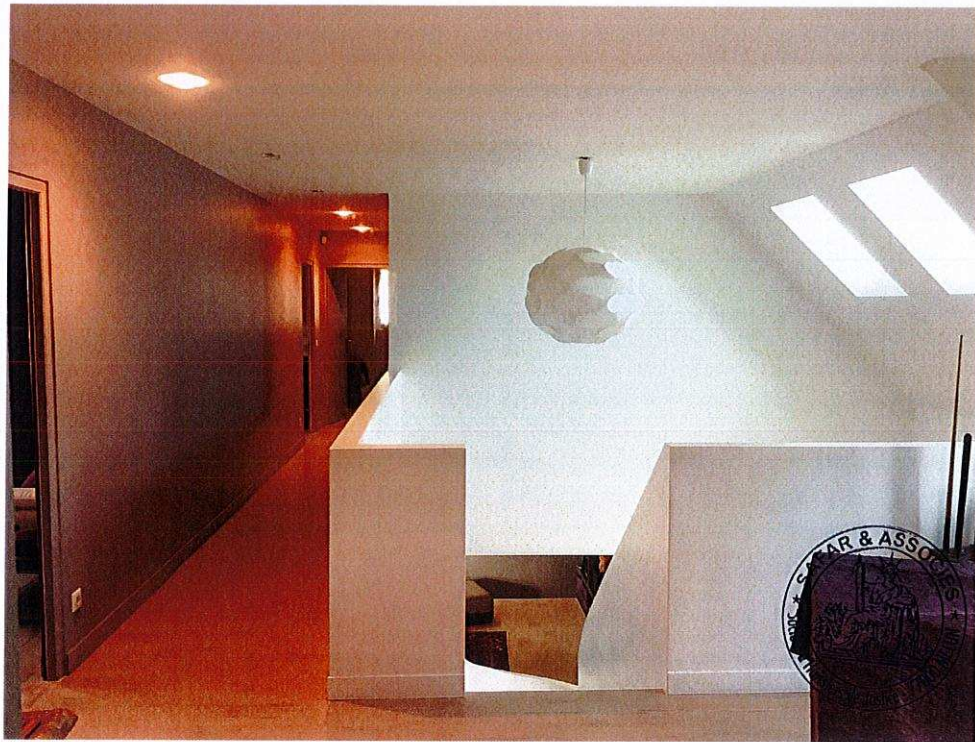
Photographie n°62.



Photographie n°63.



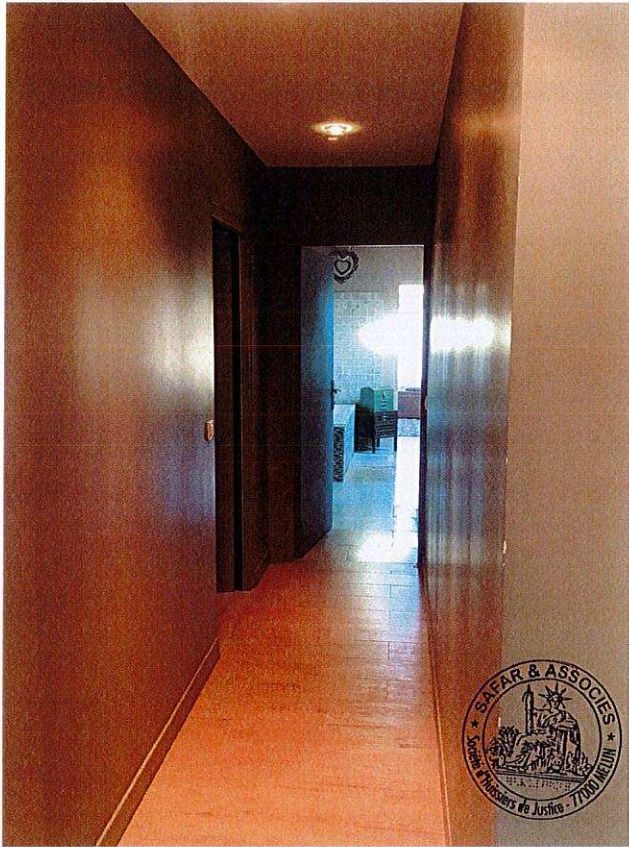
Photographie n°64.



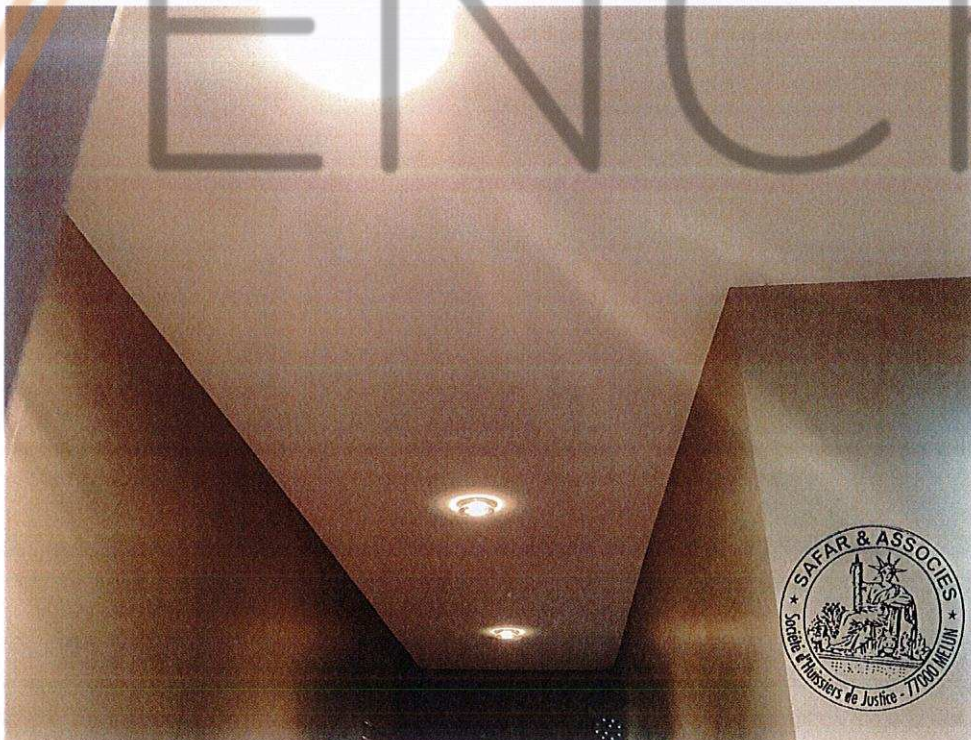
Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.

- **Buanderie**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état

Lorsque je suis dos à la porte et face à moi, le mur est recouvert d'un carrelage et de meubles hauts.

Sur ma droite se trouve un meuble avec un évier en inox encastré. Le robinet est cassé.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état d'un point lumineux en fonctionnement.

De ce qu'il en est visible, il y a 4 prises de courant.

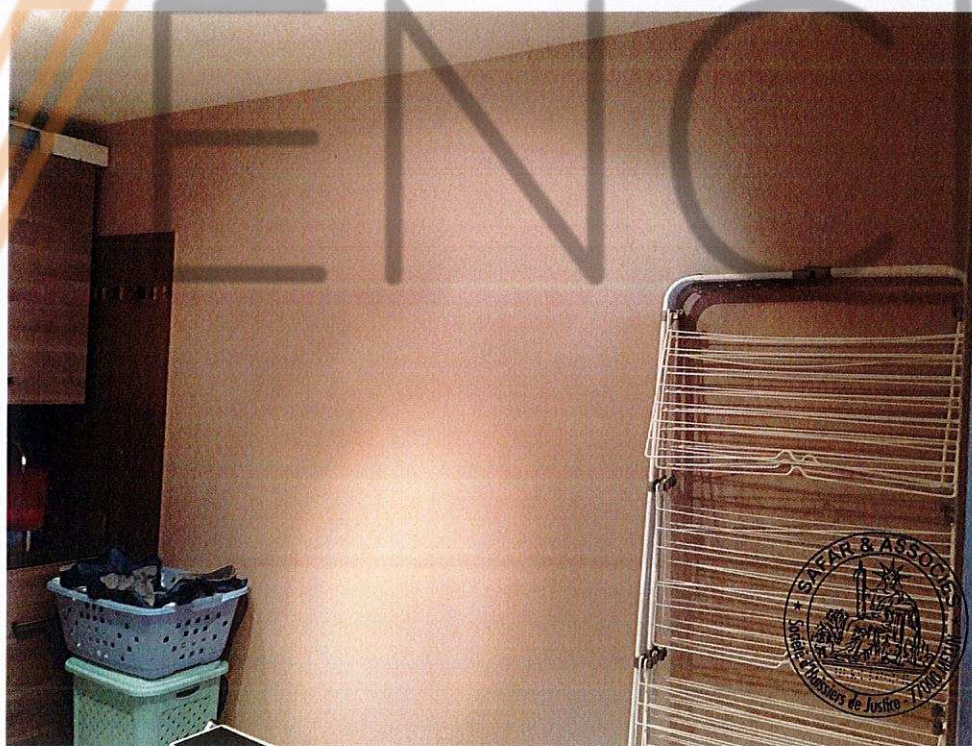
(Photographies n°69 à n°73)



Photographie n°69.



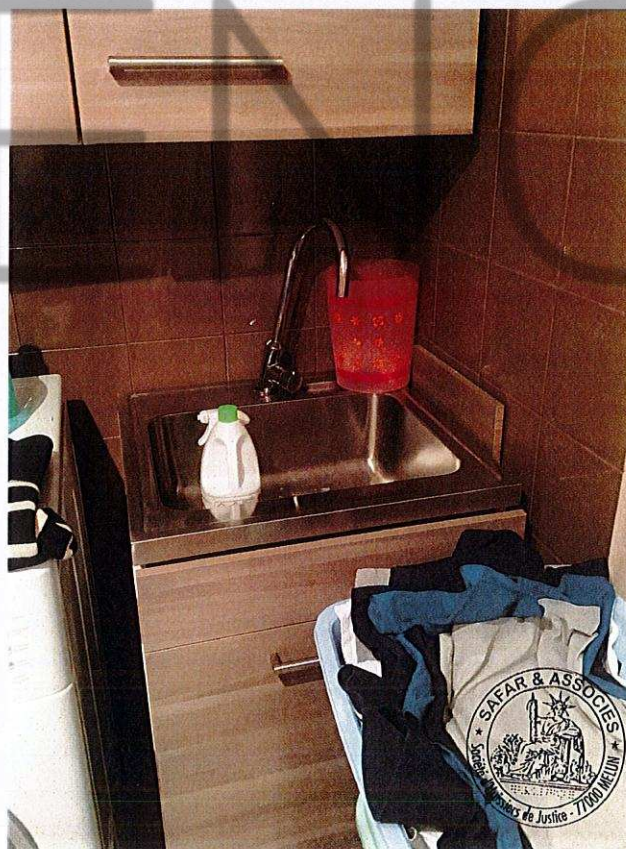
Photographie n°70.



Photographie n°71.



Photographie n°72.



Photographie n°73.

CHAMBRE N°1 :

- **Chambre**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état avec un clé.

Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Il y a des poutres apparentes recouvertes d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état. Il y a 2 fissures au niveau de l'arête du mur sur ma droite.

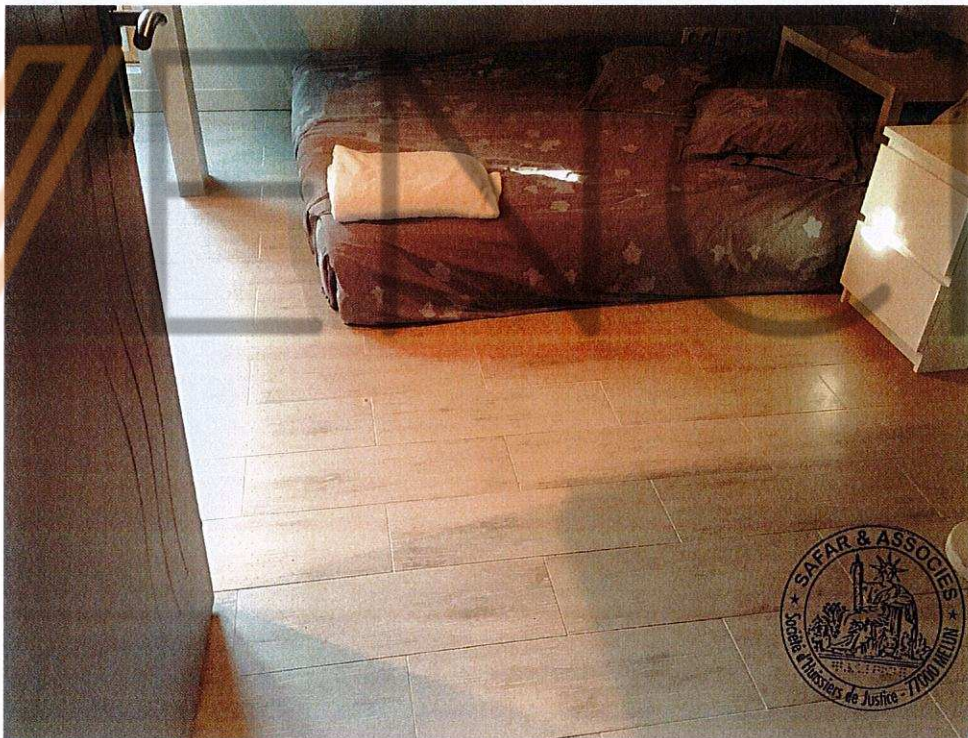
Sur ma gauche, il y a 3 spots encastrés dont l'un ne fonctionne pas et un point lumineux à ma droite.

Il y a 4 fenêtres de toit Velux avec stores occultant intégrés.

Il y a un escalier en bois brut desservant une mezzanine et sans rampe.

Il y a une prise TV, une prise câble et 4 prises de courant visibles.

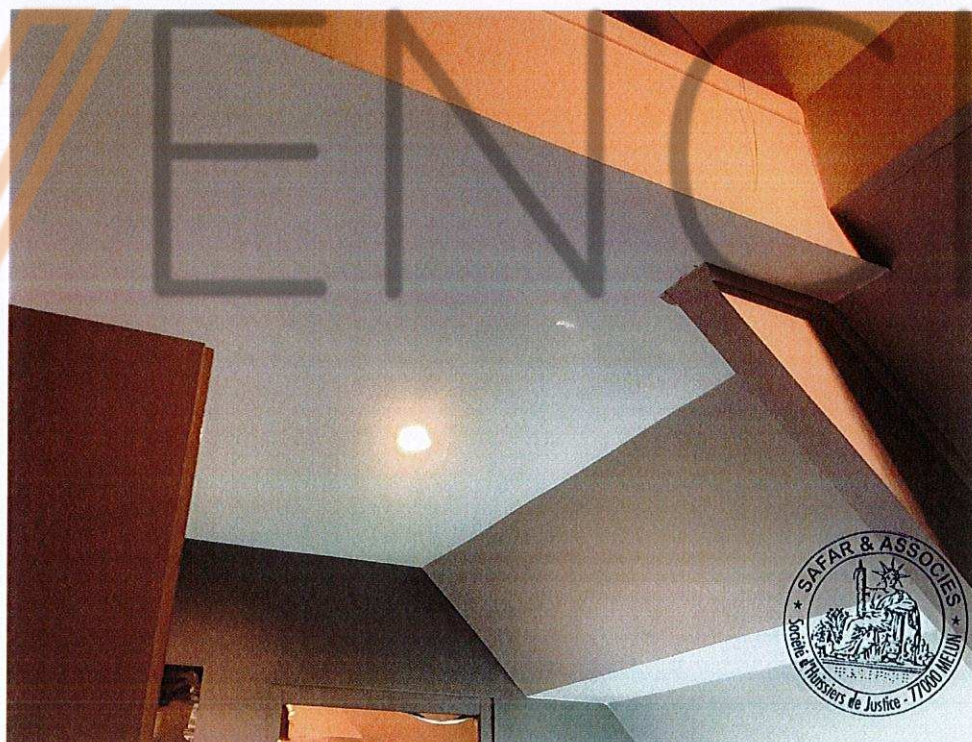
(Photographies n°74 à n°83)



Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.



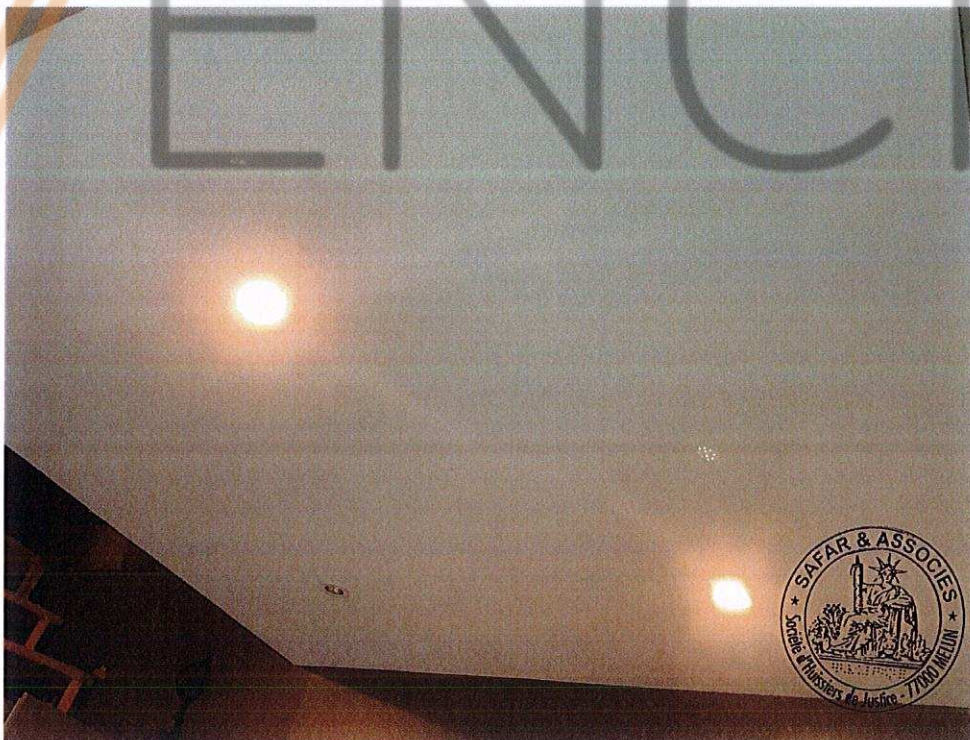
Photographie n°77.



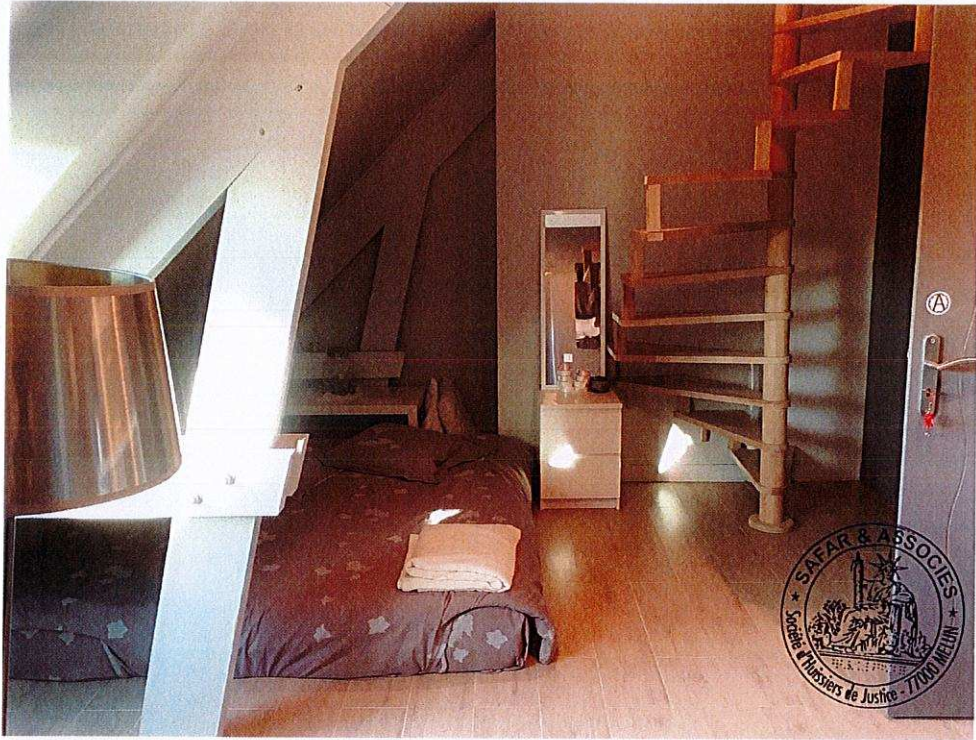
Photographie n°78.



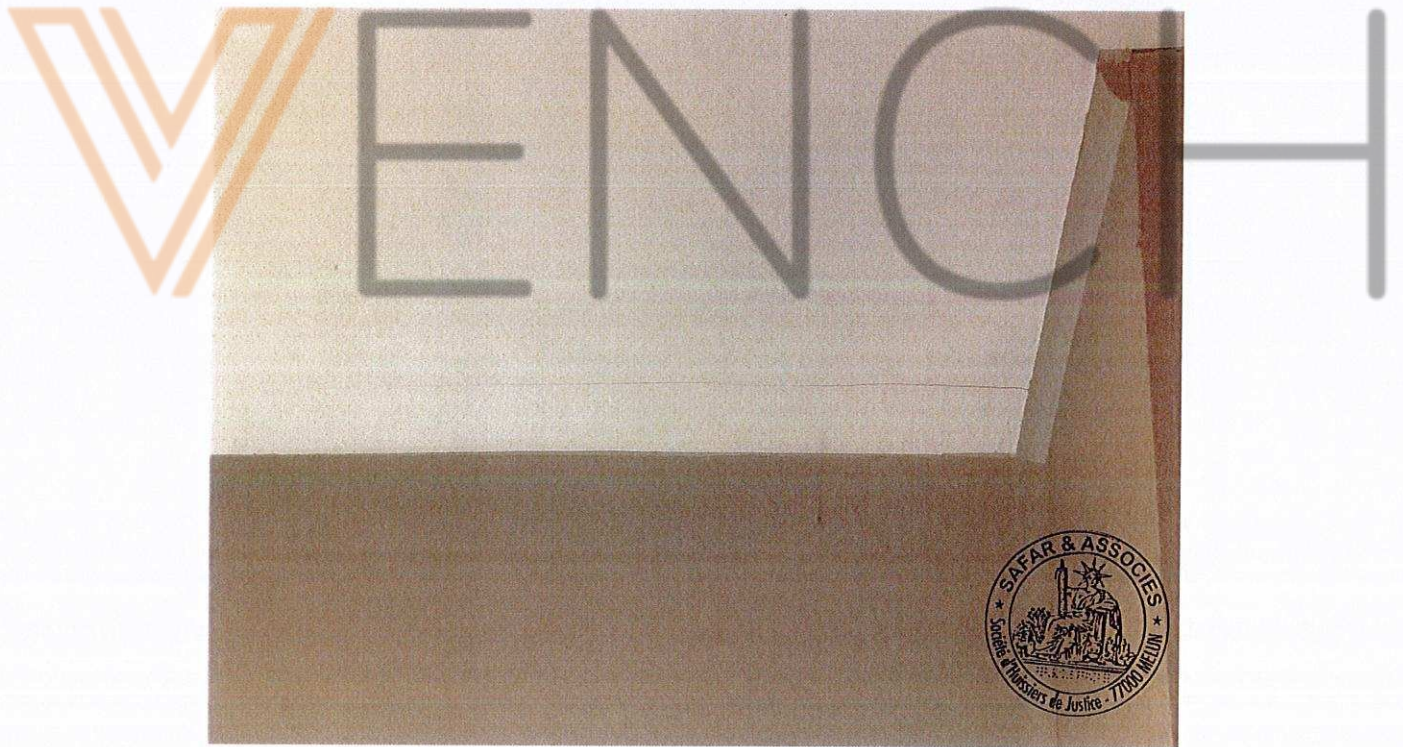
Photographie n°79.



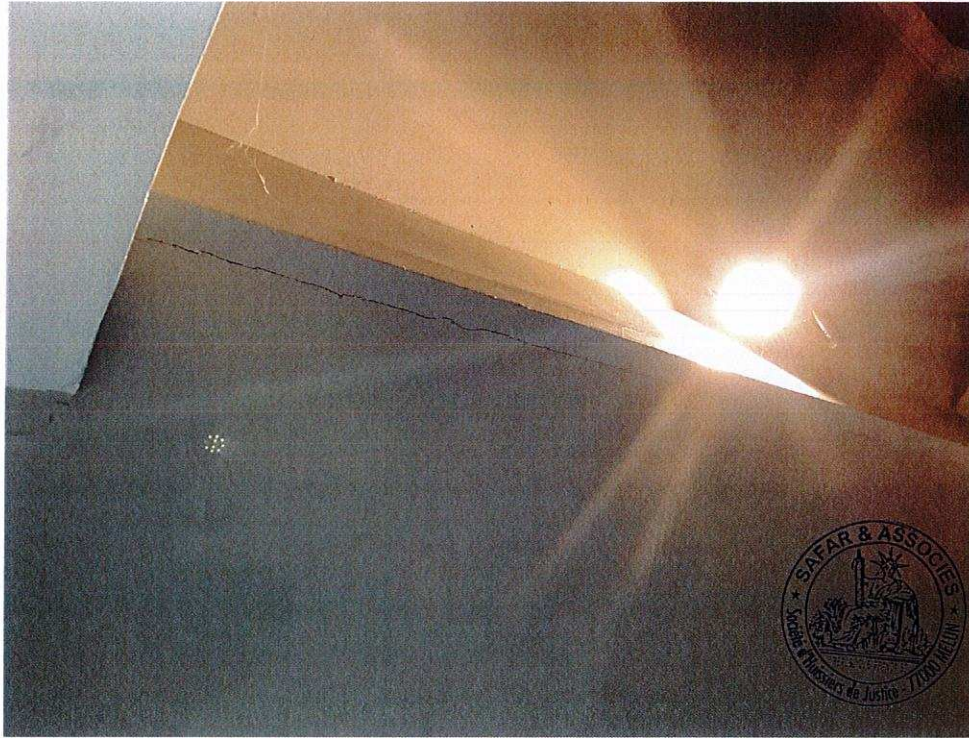
Photographie n°80.



Photographie n°81.



Photographie n°82.



Photographie n°83.

- **Salle de douche**

On accède par une porte avec des traces d'humidité sur la face côté chambre

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts au 3/4 d'un carrelage au niveau des points d'eau ; et d'une peinture au-dessus du carrelage, en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec des spots encastrés en bon état de fonctionnement. Il y a également 2 enceintes de musique intégrées qui ne sont pas en fonctionnement.

Il y a un lavabo encastré sur un meuble en bon état général.

Il y a un miroir à l'état d'usage avancé. Il y a un point lumineux en état de fonctionnement.

Sur ma gauche, il y a une cloison derrière laquelle se trouve une douche à l'italienne en carrelage (sol et murs). Il y a une colonne de douche avec pommeau en bon état.

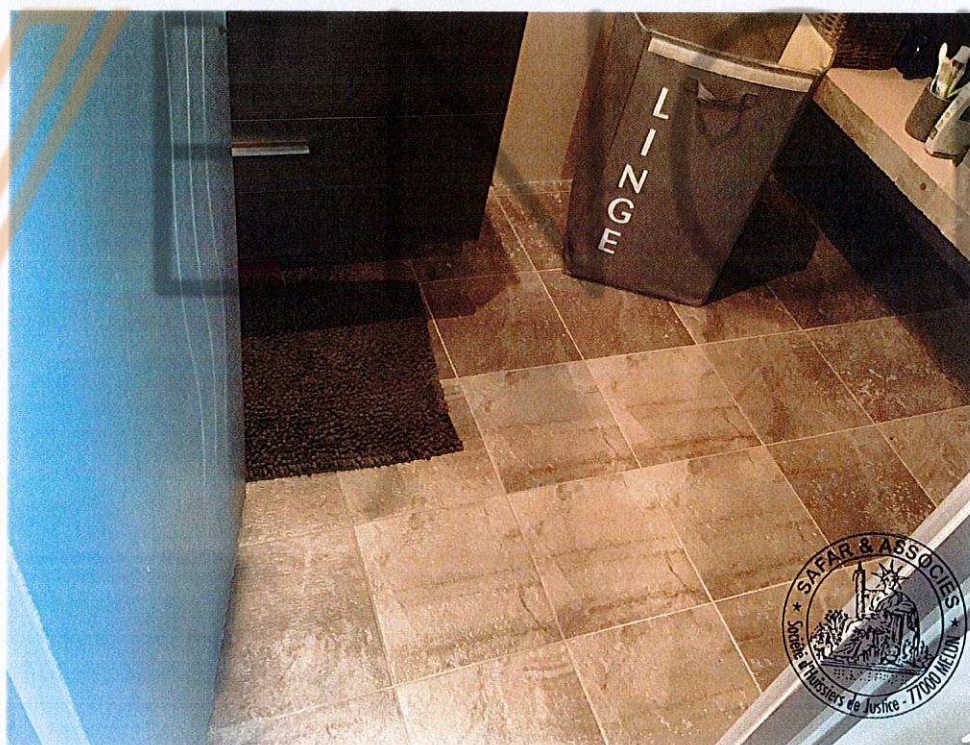
Au niveau de la soupente à ma droite, il y a des étagères en placoplâtre avec du carrelage, en bon état.

Il y a une prise de courant visible.

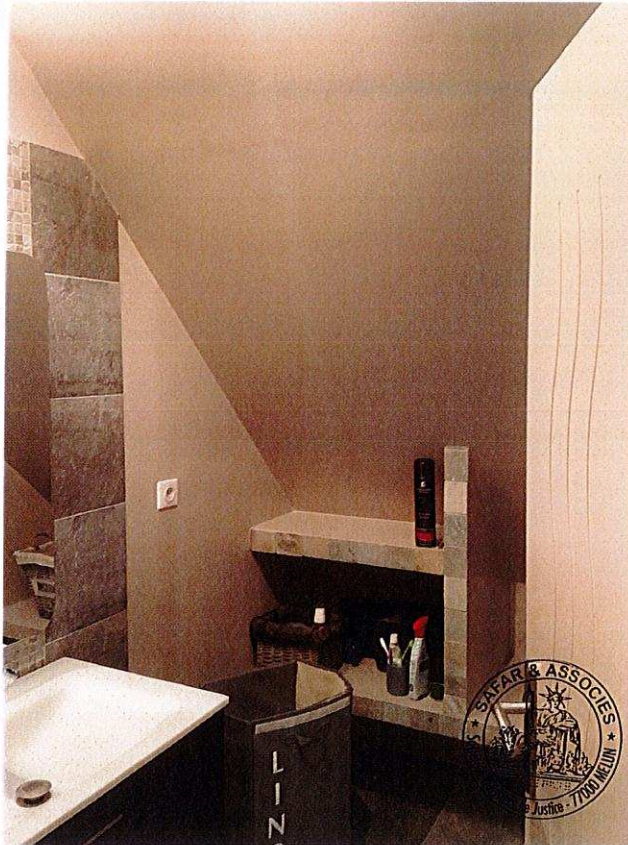
(Photographies n°84 à n°92)



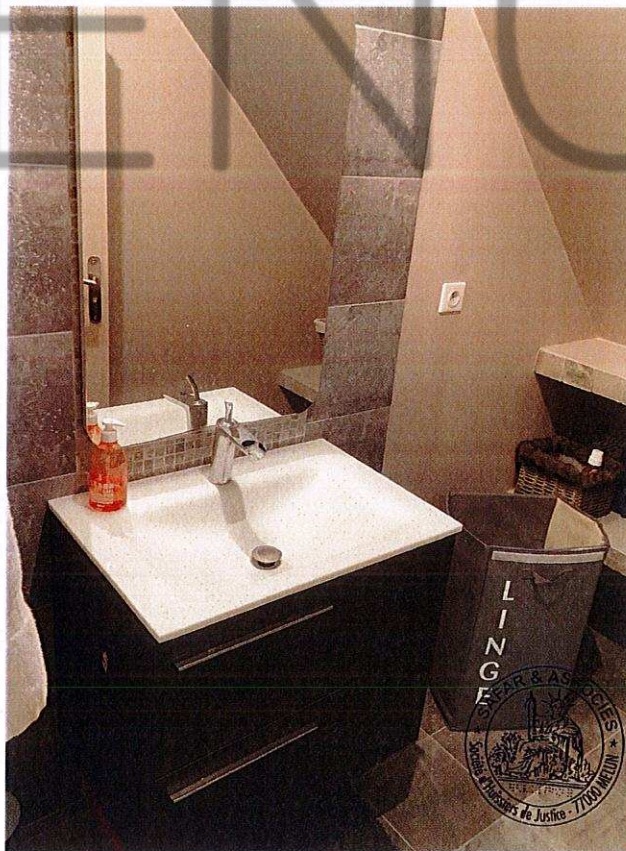
Photographie n°84.



Photographie n°85.



Photographie n°86.

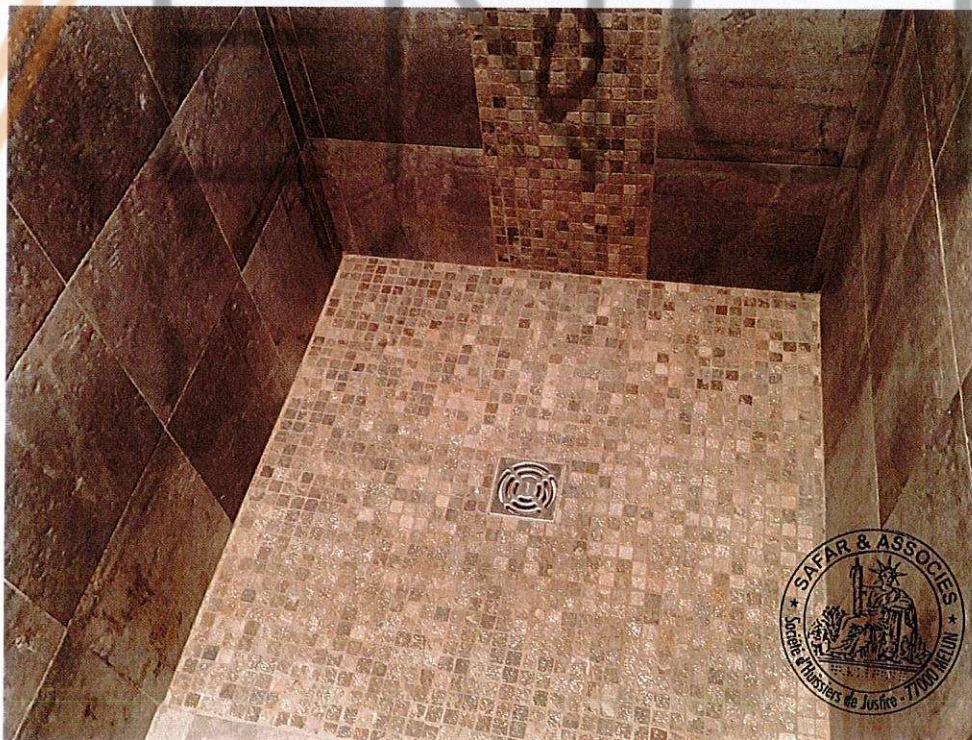


Photographie n°87.

WENCH



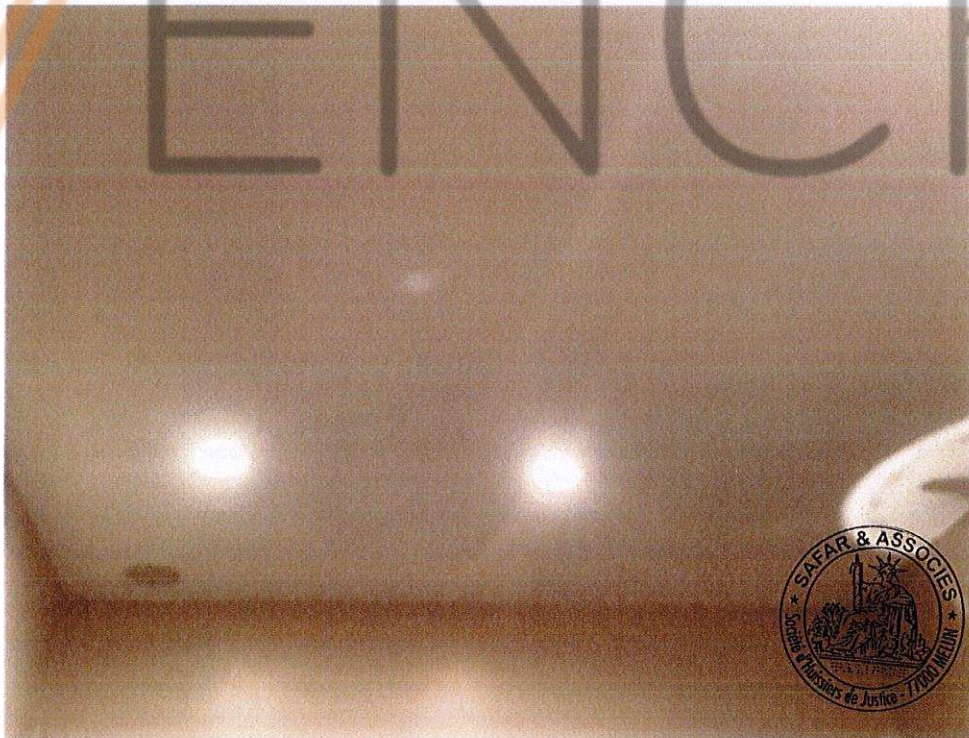
Photographie n°88.



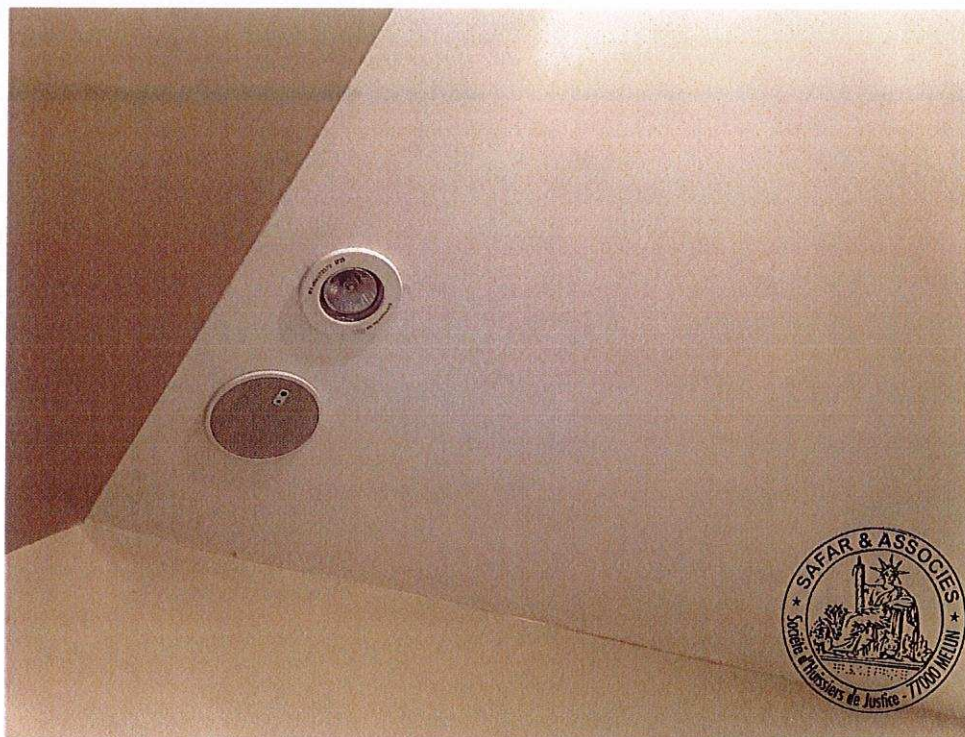
Photographie n°89.



Photographie n°90.



Photographie n°91.



Photographie n°92.

• Mezzanine

On y accède par l'escalier en bois brut sans rampe d'accès.

Sur le palier de l'escalier, il y a un garde-corps en bois brut ainsi que le long de la mezzanine.

Le sol est recouvert d'une moquette en bon état.

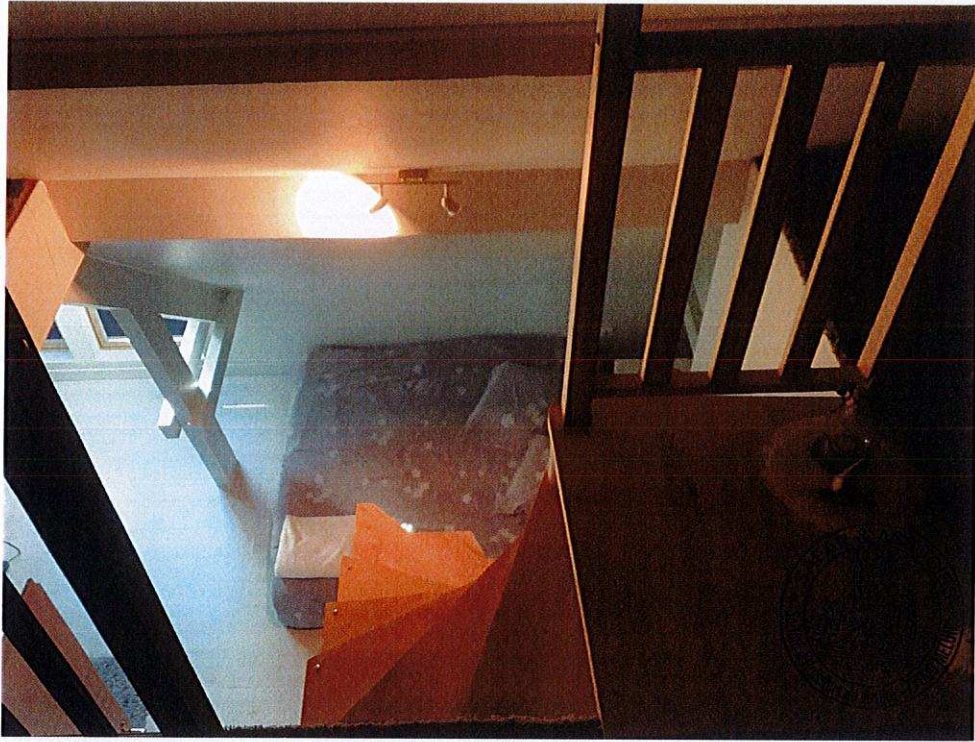
Les murs sont en peinture en bon état.

Il y a des poutres apparentes recouvertes d'une peinture en bon état ;

Il y a un point lumineux au centre, en bon état.

Il y a 2 prises de courant visibles.

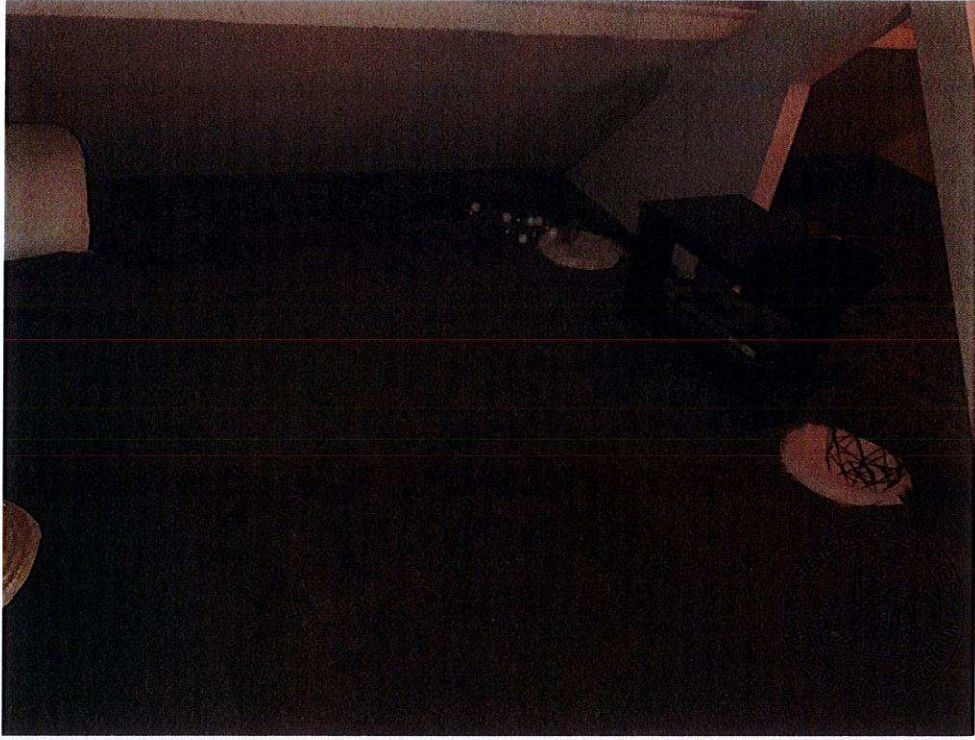
(Photographies n°93 à n°96)



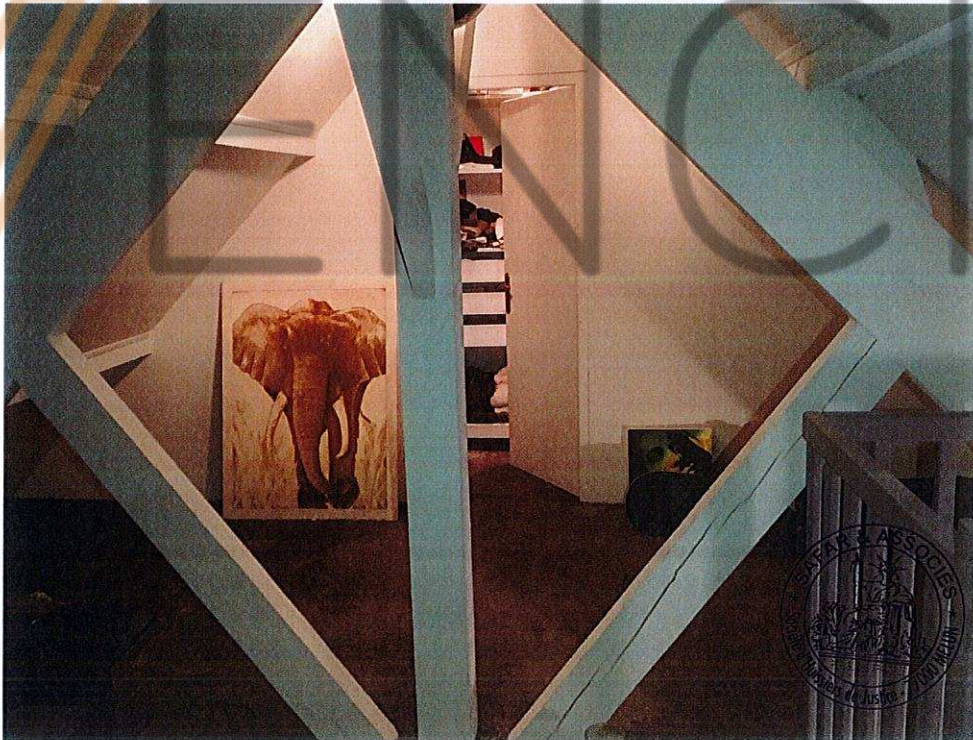
Photographie n°93.



Photographie n°94.



Photographie n°95.



Photographie n°96.

- **Dressing**

Au bout de la mezzanine, il y a une porte en bois peinte, en bon état.

Le sol est recouvert d'une moquette en bon état.

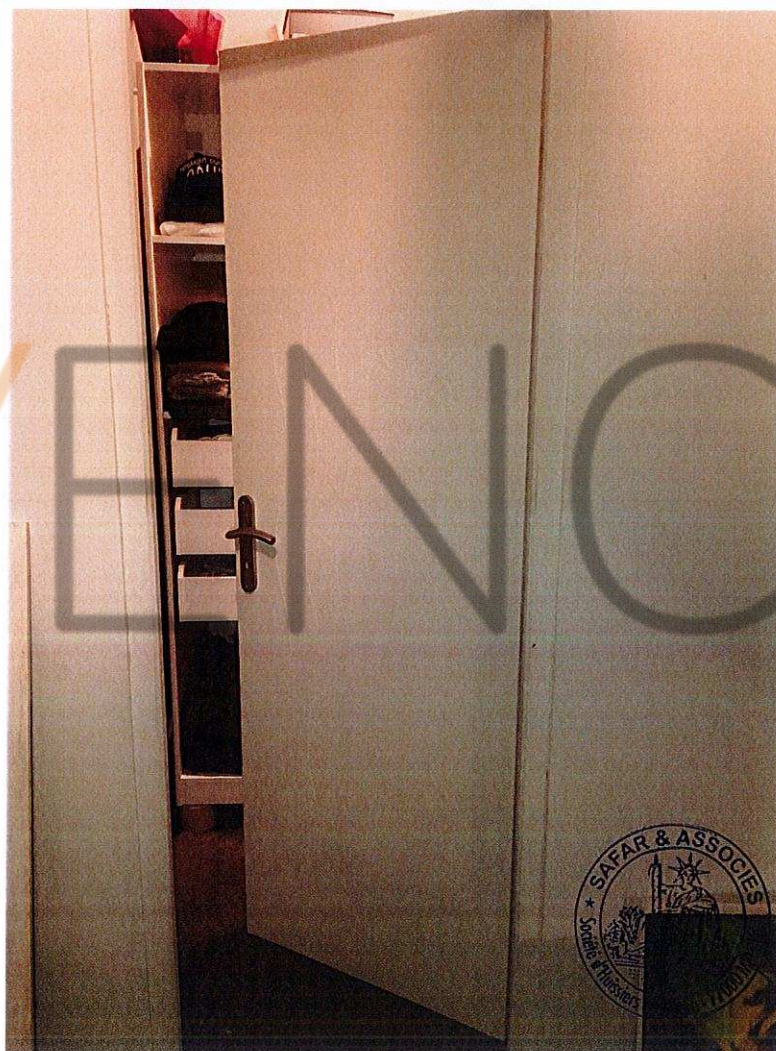
Les murs sont en peinture en bon état.

Il y a des poutres apparentes. De part et d'autre des poutres, il y a des tringles de fixées.

Au fond, sur ma droite, sous la soupenne, il y a un système de chauffage.

Au-dessus de la porte, il y a un point lumineux en fonctionnement.

(Photographies n°97 à n°100)



Photographie n°97.



Photographie n°98.



Photographie n°99.



Photographie n°100.

WENCH

CHAMBRE N° 2 :

- **Chambre**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état avec un clé.

Le sol est recouvert d'un carrelage imitation parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état. Il y a 2 points lumineux dont l'un n'est pas en fonctionnement.

Il y a une fenêtre à deux battants cassés.

A l'extérieur, il y a des volets roulants électriques en PVC, en bon état général.

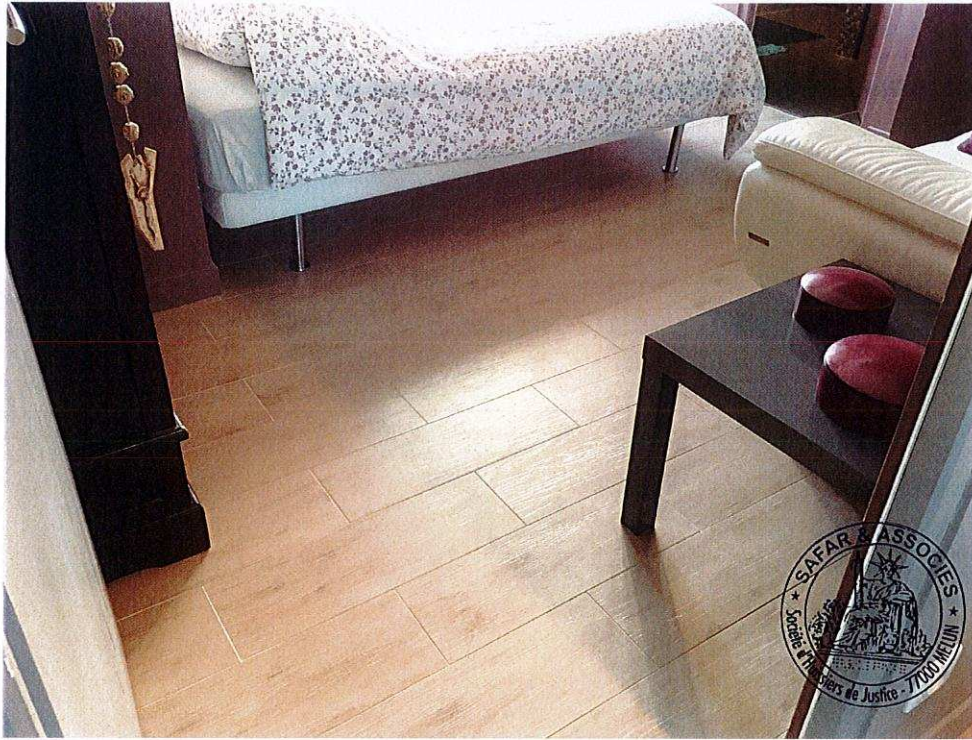
Il y a un escalier en bois avec une rampe dont des morceaux sont manquants (au pied et en haut)

Il y a une prise TV, une prise câble et 3 prises de courant visibles.

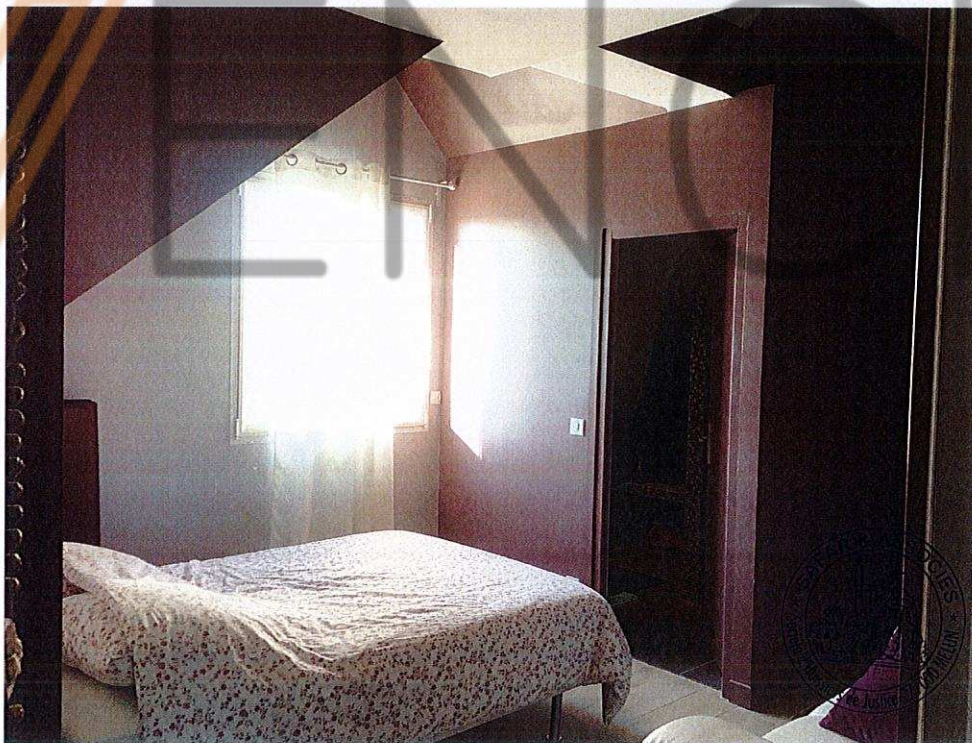
(Photographies n°101 à n°107)



Photographie n°101.



Photographie n°102.



Photographie n°103.